



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	17/PFU/177 4913/	Administration communale de Watermael- Boitsfort	Place A. Payfa- Fosséprez 12 Isoler le pignon latéral droit avec une légère modification de volume puis cimenter la façade latérale gauche et arrière du bâtiment		application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe dans la zone de protection de la maison communale de Watermael-Boitsfort sis place Antoine Gilson (AG1 22/09/1994) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler le pignon latéral droit avec une légère modification de volume, puis cimenter la façade latérale gauche et arrière du bâtiment :

- Cimentage des façades latérale gauche et arrière du bâtiment teinte ciment (gris);
- Isolation la façade latérale droite par un enduit couleur blanc sur isolant ;

Considérant que le dossier est soumis à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;**
- **Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;**

Considérant que l'aspect architectural des façades seront peu modifiées ;

Vu l'avis CRMS non conforme du 02/03/2021 libellé comme suit :

« L'objectif annoncé pour ce projet est de réaliser une grande économie d'énergie. La CRMS, qui souscrit à cet objectif, ne comprend dès lors pas pourquoi seul le pignon latéral droit est visé par l'intervention d'isolation et pas les façades latérale gauche et arrière (seule une opération de cimentage est annoncée pour celles-ci en phase 2) dont les caractéristiques se prêteraient aussi bien à une intervention d'isolation. Le projet gagnerait ainsi en cohérence d'un point de vue énergétique. S'agissant du détail spécifique du débord d'isolation en façade avant d'intérêt patrimonial, la CRMS observe, sur les documents graphiques, en façade avant, un dessin identique en situation existante et projetée indiquant de la brique sur la tranche droite. Ceci paraît peu réaliste : la nouvelle tranche de l'isolant devrait être visible sur la droite de cette façade en situation projetée et, par ailleurs, l'usage de la brique à ce niveau paraît difficile, sans détails ad hoc certainement. La CRMS demande d'étudier et de concevoir un détail de raccord de finition soigné et respectueux de l'architecture de qualité qui caractérise la façade avant. Elle demande par ailleurs d'opter pour un enduit de finition de texture et de teinte gris ciment, plus neutre que le blanc proposé, pour accompagner l'environnement de l'ensemble de l'îlot de l'académie des beaux-arts. Celui-ci dispose d'une valeur patrimoniale et identitaire forte tant à l'échelle de la commune que celle de la Région. La CRMS réitère ses suggestions déjà émises lors de la demande classement en 2011 : la réalisation d'une petite étude sur toutes les composantes de l'îlot et sur l'ensemble de l'ancien noyau villageois, et une remise en valeur de l'ensemble de l'îlot, pour assurer au mieux sa préservation et sa valorisation »

Considérant que le projet ne porte pas atteinte aux qualités architecturales et esthétiques des immeubles et du paysage urbain, et qu'il s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ;

Que les modifications en façades concourent au respect des dispositions de cet article ;

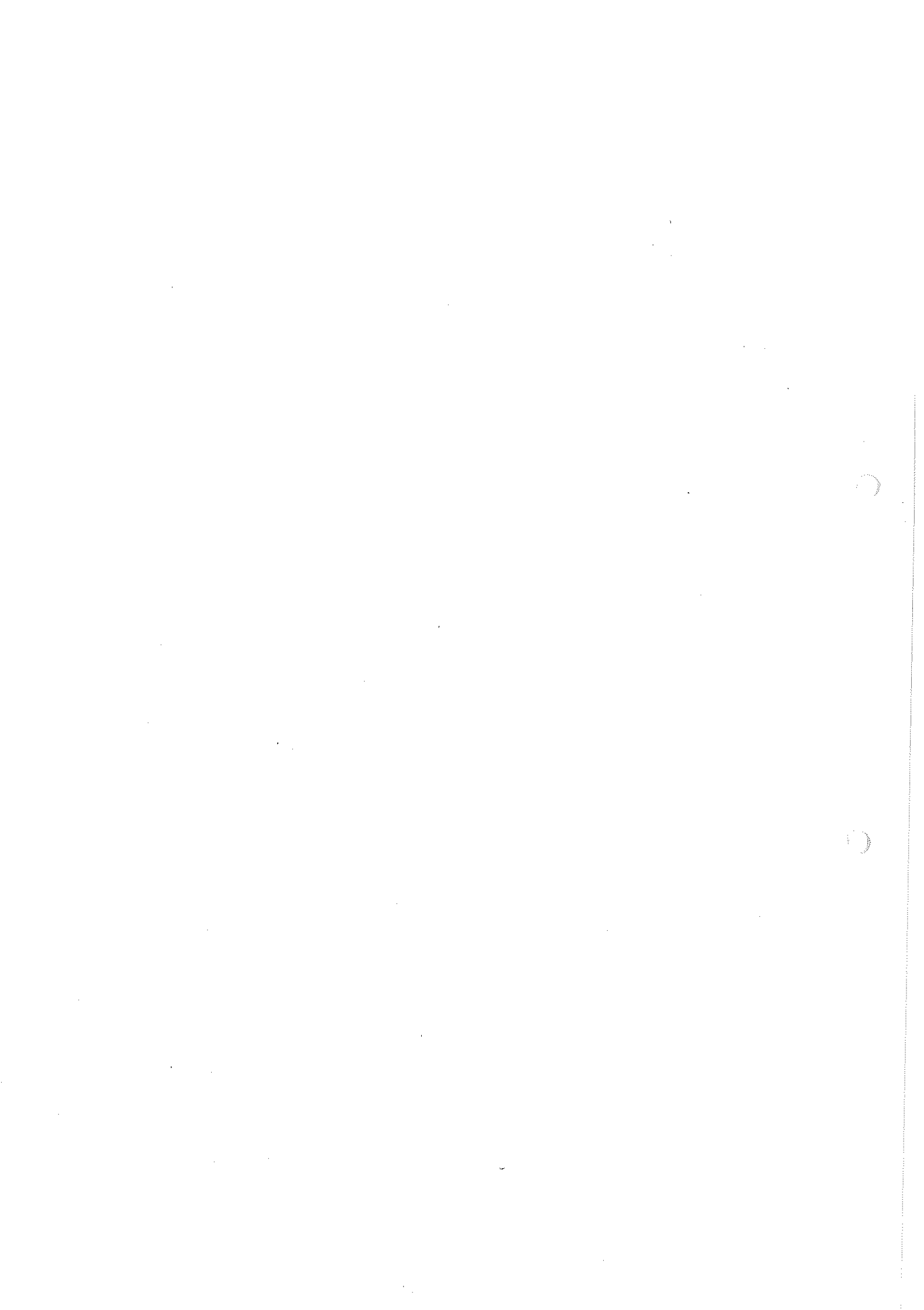
Considérant que le demandeur a déclaré, en séance de la commission de concertation que la jonction, en toiture sera réalisée par la pose d'un solin dans les mêmes tons que l'isolation ; qu'elle respectera l'avis de la CRMS, à savoir de ton gris ;

Considérant que le raccord de finition, en façade avant, est prévu par la pose d'une cornière métallique, de teinte grise, dans les mêmes tons de l'enduit à poser, à savoir gris, suivant l'avis de la CRMS ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS favorable sous réserve de :

- *étudier et de concevoir un détail de raccord de finition soigné et respectueux de l'architecture de qualité qui caractérise la façade avant.*
- *opter pour un enduit de finition de texture et de teinte gris ciment, plus neutre que le blanc proposé, pour accompagner l'environnement de l'ensemble de l'îlot de l'académie des beaux-arts*





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:20	PU/31148-20	Monsieur Tomas MATEO GOYET et Madame Sandra POPOVITCH	Avenue des Coccinelles 29 rénover une maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison trois façades, de gabarit rez + 1 + toiture ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La suppression du bow-window existant, d'une profondeur de 1 m, à l'arrière de la salle à manger et la construction d'une extension d'une profondeur de 1,50 m à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La réalisation d'une terrasse, à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une superficie d'un peu plus de 24 m², située 62 cm au-dessus du niveau du jardin et implantée à 2,07 m de la limite de mitoyenneté ;
- Le réagencement des espaces de vie principale du rez-de-chaussée en conséquence ;
- La réorganisation des sanitaires du 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'une suite parentale en toiture, avec réalisation d'une lucarne dans le versant avant et arrière de la toiture, munie d'un encadrement biseauté, en zinc gris anthracite, aménagé en espace planté à l'avant et en terrasse à l'arrière ;
- Le remplacement des tuiles existantes, de teinte rouge, par des tuiles de teinte grise ;

- Le remplacement des châssis et portes existants de fait en PVC blanc par des châssis en aluminium gris modifiant leurs dessin et divisions ;
- La pose de garde-corps, en façade avant, devant les fenêtres du 1^{er} étage ;
- La mise en place d'une citerne d'eau de pluie de 7,5 m³, à l'arrière du sous-sol ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le programme du logement unifamilial à 4 chambres, un bureau et 2 salles de bain reste inchangé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 05/03/2021 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- La représentation erronée du profil mitoyen ;
- La perte d'intimité et les vues plongeantes vers le jardin mitoyen et sa terrasse ;
- Le manque d'intégration au bâti existant des lucarnes sollicitées, avec leurs avancées ;
- La présence de discordances concernant la représentation de l'avancée des lucarnes entre différentes vues (note explicative et plans) ;
- L'interrogation sur le recul à respecter entre les lucarnes et la mitoyenneté ;

Considérant que les retraits, par rapport à la mitoyenneté doivent en tout temps se mesurer par rapport à l'axe mitoyen et non pas par rapport à un parement de mur mitoyen ;

Considérant que toute vue droite implantée à 1,90 m de l'axe mitoyen et toute vue oblique implantée à 60 cm de l'axe mitoyen respecte les dispositions du code civil en la matière ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée permet de porter la surface des pièces principales de vie à un peu plus de 64 m² ;

Considérant qu'elle s'adosse au mur mitoyen existant ; qu'elle ne nécessite aucune modification de celui-ci ;

Considérant que sa toiture sera pourvue d'une finition esthétique végétale ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la terrasse, prévue à l'arrière du rez-de-chaussée, dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de maximum 2,25 m ;

Considérant que la demande prévoit que cet aménagement d'agrément soit perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ;

Considérant toutefois qu'en sa partie la moins profonde, elle engendre une vue oblique non conforme aux dispositions du code civil vers la propriété mitoyenne ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que les transformations prévues au 1^{er} étage se limitent à une réorganisation des sanitaires en vue d'en rationaliser l'utilisation ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que les lucarnes faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme présentent des dimensions identiques, à savoir une largeur d'environ 3,30 m et une hauteur d'environ 2,25 m, mesurée verticalement ;

Considérant que ces chiens assis sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière (titre I, art. 6) ;

Considérant qu'elles sont toutes deux implantées à 1,56 m de l'axe mitoyen ; qu'elles respectent les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la représentation de la corniche de la construction mitoyenne, en coupe, n'est pas fidèle à la réalité ;

Considérant toutefois que la lucarne voisine y est bien représentée en retrait du plan de la façade avant ; que les incidences de l'erreur relative à la représentation de la corniche sont minimales et compensées par le reportage photographique explicite ;

Considérant que les vues en plans, coupe, élévations ainsi que les perspectives annexées à la présente demande de permis concordent en ce qui concerne la représentation du projet de transformation ;

Considérant que les lucarnes sollicitées, en zinc anthracite, sont munies d'un cadre biseauté d'une saillie, par rapport au plan de leurs châssis implantés dans le plan des façades avant et arrière, de respectivement 77 cm et 97 cm ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager cette avancée de la lucarne avant en espace planté sur une profondeur d'un peu moins de 40 cm, afin de conserver un espace libre de toute intervention sur les derniers 40 cm du biseau ;

Considérant que les châssis de la lucarne avant sont implantés dans la prolongation du nu extérieur du mur de la façade avant ;

Considérant que l'encadrement de ladite lucarne, en biseau, s'aligne à la jonction des tuiles et de la corniche, soit 76 cm en saillie par rapport au plan de la façade ;

Considérant que les châssis de la lucarne arrière sont implantés dans le plan du nu intérieur du mur de la façade arrière ; que son biseau présente donc une saillie de 97 cm par rapport à ce plan de la façade arrière ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les tuiles existantes, de teinte rouge, par des tuiles grises, en vue de créer une harmonie dans le projet ;

Considérant que la majorité des toitures des constructions avoisinantes existantes sont recouvertes de tuiles de teinte rouge, tout comme la maison mitoyenne ;

Considérant que le matériau de finition proposé pour les lucarnes, à savoir du zinc anthracite, trancherait excessivement avec la teinte rouge existante des tuiles ;

Considérant que la mise en œuvre d'un matériau plus clair s'intégrerait plus discrètement au volume de toiture existant et limiterait l'effet d'îlot de chaleur engendré par les matériaux sombres ;

Considérant la présence de nombreuses lucarnes dans le bâti circonvoisin ;

Considérant que ces dernières sont implantées en retrait du plan des façades concernées ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager l'encadrement de la lucarne arrière en terrasse accessible depuis la chambre parentale aménagée dans les combles ;

Considérant que les lucarnes permettent l'aménagement d'une suite parentale, avec salle de bain, d'une superficie d'un peu plus de 43 m² ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre atteint 2,30 m sous les lucarnes ;

Considérant que l'implantation, dans le plan des façades, des lucarnes sollicitées augmente leur impact visuel et celui de leur encadrement ;

Considérant dès lors que les chiens assis, tels que sollicités, sont de nature à modifier sensiblement les caractéristiques architecturales du bien appartenant à un ensemble relativement cohérent de maisons unifamiliales ;

Considérant qu'un retrait de ces encadrements, par rapport au plan des façades, permettrait de réduire quelque peu la hauteur des lucarnes et de conserver, entre les lucarnes et la corniche, une partie de la toiture et de ses tuiles ;

Considérant qu'un tel retrait, ainsi que la conservation de la teinte rouge des tuiles, participeraient à la bonne intégration du projet au tissu urbain existant ;

Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière des combles présente une profondeur accessible de 97 cm ; que sa surface atteint environ 3 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale disposant d'un jardin confortable, dans lequel une terrasse spacieuse est prévue ;

Considérant l'absence de terrasses en hauteur dans le voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver l'intimité des jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant néanmoins qu'un petit espace extérieur accessoire à la chambre parentale, ne permettant pas un usage intensif de celui-ci pourrait être accepté, moyennant des aménagements adéquats limitant son impact visuel et intrusif vers les propriétés voisines ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une lucarne dans chacun des versants avant et arrière de la toiture de la maison unifamiliale ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis mentionnent des menuiseries existantes de fait en PVC blanc ;

Considérant que la demande prévoit le placement châssis en aluminium gris modifiant leurs dessin et divisions ;

Considérant que les châssis du 1^{er} étage seraient dépourvus de divisions ;

Considérant que les baies de fenêtre du 1^{er} étage atteignent une largeur de 1,15 à 1,20 m ;

Considérant qu'afin de permettre une ouverture confortable de ces châssis et une esthétique harmonieuse de la façade avant et cohérente avec son environnement, il y a lieu de conserver la division bipartite existante des châssis du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande inclut la pose de garde-corps, en façade avant, devant les fenêtres du 1^{er} étage ;

Considérant que l'allège de ces fenêtres est limitée à 60 cm ; que la hauteur des garde-corps atteint environ 75 cm par rapport aux seuils des fenêtres ;

Considérant que le dessin proposé pour les garde-corps ainsi que leur hauteur augmentent l'impact visuel de ces éléments de sécurité depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dessin de garde-corps plus sobre, s'intégrant à l'esthétique générale de la maison ;

Considérant que la baie vitrée du rez-de-chaussée présente actuellement une division tripartite asymétrique ; que la demande prévoit de conserver cet élément ;

Considérant que la largeur de la baie atteint 3,25 m ; que la division est proportionnée à la baie et régulièrement présente dans le voisinage ;

Considérant les portes d'entrée et de garage existantes semblent être en bois peint en blanc ;

Considérant que la porte d'entrée proposée dans le cadre de la présente demande de permis serait pratiquement entièrement vitrée et munie de fins petits bois ;

Considérant que la porte de garage sollicitée serait sectionnelle, sans aucun panneautage ni vitrage ;

Considérant que le dessin des portes proposées dévalorise l'aspect esthétique et architectural de la maison ;

Considérant que les menuiseries sollicitées seraient en aluminium de teinte grise ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis ne précisent pas la teinte grise des dites menuiseries ;

Considérant que de nombreux châssis de l'avenue des Coccinelles sont blancs ou gris clair ;

Considérant que la maison trois façade fait partie d'un ensemble présentant certaines différences, mais munies toutes deux de châssis blancs ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que la teinte des châssis et portes s'intègre discrètement à l'esthétique de la maison et au bâti circonvoisin et donc de favoriser la pose de châssis blancs ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant toutefois que le châssis de la lucarne, à implanter en retrait, pourrait être avantageusement aminci par la pose d'un châssis en aluminium et de teinte gris foncée, afin d'absorber la lumière ;

Considérant que l'implantation en retrait de la lucarne permet à cet élément de disposer d'un traitement esthétique différencié tout en s'intégrant aux caractéristiques urbanistiques du bien et de l'ensemble auquel il appartient ;

Considérant que la demande inclut la pose d'une citerne d'eau de pluie de 7500 l pour l'entretien du jardin et l'alimentation des toilettes ;

Considérant que la mise en œuvre de ces équipements répond à la politique de développement durable soutenue tant par la commune que la région ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Supprimer toute vue oblique vers la propriété mitoyenne depuis la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée (retour translucide ou opaque, placement d'un bac planté fixe ou autre dispositif) ;**
- **Prévoir, en façade avant, des châssis et portes (d'entrée et de garage) en bois peint en blanc, respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien (division bipartite pour les châssis du 1^{er} étage, panneautage pour les portes) ; le châssis de la lucarne pouvant être en aluminium de teinte gris moyen à foncé ;**
- **Revoir le dessin des garde-corps des baies de fenêtre du 1^{er} étage en vue d'une intégration plus discrète de ces éléments sécuritaires à l'esthétique générale de la maison ;**
- **Implanter la lucarne avant en retrait du plan extérieur de la façade avant de minimum 1 m, limiter la saillie de son encadrement à environ 40 cm et conserver la toiture et ses tuiles entre le chien assis et la corniche ;**
- **Implanter la lucarne arrière en retrait du plan extérieur de la façade arrière de minimum 1 m, limiter la saillie de son encadrement à environ 40 cm, conserver le bas du versant de la toiture en tant que garde-corps pour la terrasse arrière dont la profondeur est à limiter en conséquence ;**
- **Conserver des tuiles de teinte rouge ;**
- **Prévoir, pour l'encadrement des lucarnes, un matériau plus clair (zinc gris-quartz ou autre) ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la pose de la citerne d'eau de pluie dans les 6 mois suivant la fin du gros œuvre.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	PU/31128-20	Madame Marie KROLL	Avenue du Cor de Chasse 101 transformer et rehausser l'habitation, placer un ascenseur PMR et aménager des terrasses		application de l'art. 9 du COBAT (CC à la demande du FD ou du collège échevinal) application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale, mitoyenne, de gabarit rez + 1 + toiture et comportant un garage en sous-sol ;

Considérant que les matériaux existants, en façade avant de cette maison sont les briques peintes en blanc, des châssis en bois peint en gris clair, des ardoises pour la toiture du bow-window existant et des tuiles rouges en toiture principale ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et rehausser l'habitation, placer un ascenseur PMR et aménager des terrasses ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le rehausse, d'un étage, de la maison, en enduit blanc ;
- Le réaménagement de deux chambres, avec mezzanine, et une salle de bain au 2^{ème} étage ;
- La création d'un balcon sur le toit du bow-window existant en façade avant ;
- Le réagencement de la chambre parentale à l'arrière du 1^{er} étage et l'aménagement d'une petite terrasse accessible depuis cette chambre agrandie ;

- La modification de la verrière existante, dans la toiture plate de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La préparation de l'installation d'un ascenseur pour PMR desservant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant que le programme général du projet consiste en une maison unifamiliale à 3 chambres, dont 2 avec mezzanine, un bureau et 2 salles de bain ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le collège a également décidé de solliciter l'avis de la commission de concertation, en application de l'article 9 du CoBAT ;

Considérant qu'actuellement la maison unifamiliale a uniquement été agrandie suite à la construction de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la rehausse est prévue en enduit blanc, sur isolant, afin de limiter au maximum la perception, depuis l'espace public, de l'augmentation de volume du bien ;

Considérant que la rehausse se limite à environ 1,65 m, commençant au droit du seuil de fenêtre de la salle de douche prévue en façade avant ;

Considérant que l'allège de fenêtre du 2^{ème} étage, en briques peintes, présente une hauteur de 85 cm ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de la toiture du bow-window existant, en ardoise, pour y aménager un balcon accessible depuis l'une des chambres du 2^{ème} étage ;

Considérant que la suppression de la toiture du bow-window permet le placement d'un complexe de châssis (une porte-fenêtre centrale et une fenêtre de part et d'autre de ladite porte-fenêtre) pour la chambre agrandie en façade avant ;

Considérant que ce garde-corps sera également en enduit blanc ;

Considérant que la jonction, entre l'enduit et la brique sera perceptible depuis l'espace public, à tout le moins au droit du balcon sollicité ;

Considérant que la maison existante présente des qualités architecturales qu'il y a lieu de conserver et de valoriser ;

Considérant la présence d'une zone de recul, permettant de limiter la perception de l'intervention depuis l'espace public ;

Considérant que les briques de façade sont peintes en blanc ; que la rehausse pourrait donc relativement aisément être réalisée en briques peintes en blanc ;

Considérant que seul le format des briques est déterminant pour l'intégration esthétique harmonieuse de la rehausse de la façade avant ;

Considérant que les chambres existantes, dans les combles, présentent une hauteur sous plafond limitée à maximum 2,23 m ;

Considérant dès lors que les chambres existantes dérogent aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse permet l'aménagement de deux chambres spacieuses (pratiquement 30 m² et un peu plus de 34 m²), disposant d'une hauteur sous plafond de 2,40 m sous les mezzanines et d'une hauteur sous plafond atteignant maximum 3,83 m (dans la partie mansardée, sans mezzanine) ;

Considérant que la hauteur libre, au droit du faite, dans les mezzanines, atteint 2,99 m ;

Considérant dès lors que la rehausse permettrait l'aménagement de deux chambres confortables, respectant les normes d'habitabilité en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant en outre que la modification de volume est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la façade rehaussée modifie le rythme des baies existantes aux étages inférieurs ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un complexe de châssis de 5 éléments et présentant d'une largeur totale de 4,35 m, pour une largeur totale de façade de 5,98 m ;

Considérant que la largeur du châssis prévu pour la salle de douche du 2^{ème} étage (1,03 m) est identique à celle du châssis de la salle de bain du 1^{er} étage ;

Considérant que le projet prévoit un resserrage de la cloison entre la salle de douche et la chambre avant du 2^{ème} étage entre deux éléments de châssis ;

Considérant que cette disposition ne permet pas une bonne isolation acoustique entre la pièce d'eau, génératrice de bruits, et la chambre à coucher, pièce plus sensible aux bruits ;

Considérant dès lors que la réalisation d'une cloison complète et une rehausse pleine, de même largeur que la partie pleine existante aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage participerait au confort des occupants du logement unifamilial ;

Considérant que la conservation du rythme des baies participerait davantage à la bonne intégration de la rehausse projetée que le complexe de châssis proposé ;

Considérant qu'il y a lieu de valoriser les qualités architecturales du bien et de prévoir une rehausse en briques peinte, de même format que les briques existantes, et conservant le rythme des vides et des pleins, tel qu'existant aux étages inférieurs du bien ;

Considérant que le châssis de la salle de bain du 1^{er} étage est à division bipartite et muni d'une imposte avec petits bois ; que le châssis de la salle de douche du 2^{ème} étage ne disposerait d'aucune division ni imposte ;

Considérant que les châssis projetés de la chambre avant du 2^{ème} étage sont également dépourvus de division et d'imposte ;

Considérant que le complexe de châssis proposé dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant que les châssis existants reflètent les qualités architecturales majeures du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les qualités architecturales du bien, en ce compris les divisions de châssis à prévoir en façade avant ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que la chambre existante à l'arrière du premier étage sera agrandie par la suppression d'une cloison existante et l'intégration de la petite pièce à sa superficie ;

Considérant que la surface de la chambre parentale est portée à 22 m², afin de prévoir la possibilité d'intégrer un ascenseur pour personne à mobilité réduite entre le rez-de-chaussée et ladite chambre ;

Considérant que le placement d'un ascenseur pour personne à mobilité réduite constitue des actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement du 13/11/2008 dit "de minime importance" ;

Considérant néanmoins que, lors du placement de ce type de dispositif, il y a lieu d'être particulièrement attentif au respect des dispositions de l'arrêté du Gouvernement relatif à la lutte contre les bruits de voisinage (AG du 21/11/2002) et de soigner la mise en œuvre lors du placement de cet équipement ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la baie de fenêtre existante dans la petite pièce à intégrer à la chambre parentale sera élargie, afin de donner accès à une petite terrasse prévue sur la toiture plate de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse projetée présente des dimensions raisonnables, à savoir une largeur de 1,82 m pour une profondeur de 2,75 m, soit une superficie de 5 m² ;

Considérant que ces dimensions lui confèrent un caractère accessoire et n'en permettent pas un usage intensif ;

Considérant en outre que ladite terrasse est implantée en retrait de minimum 1,96 m par rapport aux axes mitoyens et de minimum 1,50 m par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant par ailleurs qu'au vu des gabarits sensiblement supérieurs des deux constructions voisines ; elle est bordée de hauts murs mitoyens ;

Considérant également que les deux constructions voisines sont des immeubles à appartements ;

Considérant l'existence de plusieurs terrasses aux étages dans cet îlot ;

Considérant toutefois qu'aucune finition esthétique n'est prévue sur la toiture plate existante ;

Considérant que cette toiture plate est particulièrement visible depuis les étages de la maison unifamiliale et notamment depuis la terrasse projetée ;

Considérant qu'une toiture végétale participerait à l'amélioration des conditions de confort de la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les toitures végétales améliorent l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègrent davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la façade arrière rehaussée sera couverte d'un enduit ocre, en vue d'atténuer l'impact visuel de la rehausse depuis les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la modification du revêtement et de la teinte d'une façade non visible depuis l'espace public est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 11° et 12° de l'arrêté du 13/11/2008 dit « de minime importance » ;

Considérant que la surface de la verrière existante dans la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, en aluminium et polycarbonate, sera quelque peu réduite ; qu'elle sera remplacée par une verrière en aluminium avec vitrages en verre ;

Considérant que cette intervention n'a aucun impact sur la stabilité du bâtiment ni sur les constructions avoisinantes ;

Considérant que l'éclairage naturel dont bénéficient les pièces de vie du rez-de-chaussée reste confortable et conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il s'agit également d'actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 22, 2° de l'arrêté du Gouvernement du 13/11/2008 dit « de minime importance » ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Prévoir, pour la rehausse de la façade avant (garde-corps du balcon du bow-window compris), des briques peintes en lieu et place de l'enduit sur isolant et conserver, au 2^{ème} étage, le rythme de fenêtres, tel qu'existant au 1^{er} étage (châssis, pour la salle de douche, de même largeur que le châssis de la salle de bain du 1^{er} étage, briques peintes en blanc entre le châssis de la salle de douche et celui de la chambre et fenêtres de la largeur du balcon pour la chambre) ;**

- Prévoir, en façade avant, pour la rehausse, des châssis respectant les divisions existantes des menuiseries et les qualités architecturales du bien (châssis à division bipartite, muni d'une imposte avec petits bois pour la salle de douche ; châssis munis d'une imposte avec petits bois pour la chambre, la porte-fenêtre devant également être pourvue d'un panneautage dans le bas de son ouvrant) ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir une finition esthétique végétale sur la partie de la toiture plate inaccessible à l'arrière du 1^{er} étage ;
- Respecter les dispositions de l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:30	PU/31099-20	Madame Aline CACCIUTTOLO	Chaussée de La Hulpe 383 rénover et étendre l'habitation.	X	Art. 188/7 du COBAT à la demande du PPAS : bâtiment à valeur patrimoniale Art. 126/11 du COBAT: Dérogation au PPAS en matière d'implantation et de volume

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 Coin du Balai » du 01/10/2015 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement R+1+Toiture à versants reprise comme bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation dont le rez-de-chaussée est situé à plus de 1m50 au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant que cette habitation comporte des annexes dépassant les limites extrêmes autorisées par le PPAS (remise latérale jusqu'à 18m60, annexe rez-de-jardin 14m80, annexe rez-de-chaussée 12m40) ;

Considérant que la demande consiste à rénover, transformer et isoler l'habitation, sans modifier de l'emprise des constructions ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition reconstruction d'une annexe accolée au sous-sol sur jardin avec rehausse du mur mitoyen voisin n°385 ;
- Le remplacement structurel de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- L'ouverture de larges baies de fenêtre en façade arrière ;
- L'isolation, par l'extérieur, des façades arrières de l'annexe du rez-de-chaussée et du corps de bâtisse ;

- L'isolation par l'extérieur de la toiture principale ;
- Une réorganisation intérieure et l'aménagement des combles ;
- Le remplacement des châssis et portes en PVC blanc de la façade avant par des châssis et portes en bois, accompagné de modifications des divisions et du modèle de porte d'entrée ;
- La peinture de la façade avant en brique rouge par une teinte claire ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que la démolition reconstruction de l'annexe du sous-sol sur jardin dépasse de 80cm la limite extrême autorisée par le PPAS et qu'il s'agit d'augmenter le volume d'une construction dépassant les limites extrêmes autorisées ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation au PPAS en matière d'implantation et de volume ;
- Art. 188/7 du CoBAT : prescription 4.4.1.1. du PPAS (bâtiment à valeur patrimoniale) ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 01/03/2021 ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que les rehausses projetées au niveau de l'annexe du sous-sol sur jardin et du faite de toiture sont conformes au RRU ;

Considérant que ces rehausses sont de faible importance et ne sont par conséquent pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande constitue une nette amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant également que la demande améliore l'aspect de la façade arrière et contribue à l'amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en raison de modifications visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les recherches relatives à l'historique de la construction et de l'aspect de la façade avant ont été infructueuses ;

Considérant que l'aspect de la façade avant a très probablement été modifiée depuis la construction en ce qu'elle présente à l'étage une baie dont les dimensions ne présentent pas les caractéristiques typologiques du quartier, et un revêtement de façade en brique de parement datant d'une époque plus récente (années 50-60) ; que la construction d'origine date du début du siècle passé ;

Considérant que la baie de l'étage est une baie horizontale actuellement divisée en trois parties ; que la proposition est une division en deux parties chacune subdivisée en deux par des petits bois verticaux ;

Considérant que des petits bois sont ajoutés dans les impostes du rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur de la barre d'imposte de la porte d'entrée est alignée sur celle de la fenêtre

Considérant qu'il s'en suit des proportions peu harmonieuses peut-être dues à une erreur de relevé de façade qu'il y aurait lieu de vérifier

Considérant que les petits bois ne font pas partie des caractéristiques typologiques du quartier ;

Considérant que les teintes des matériaux de façade projetée ne sont pas précisées ;

Entendu en commission de concertation l'intention de la demanderesse de retirer l'habillage existant de la façade et de le remplacer par un enduit peint en blanc.

Entendu également l'intention de placer un modèle de châssis mouluré à l'ancienne peint en noir

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS CONDITIONS DE :

- ne pas rajouter de petits bois aux châssis de façade avant ;
- vérifier la dimension de la baie de porte d'entrée et corriger le cas échéant la hauteur de l'imposte
- préciser et choisir un modèle de porte d'entrée en harmonie avec le modèle de châssis choisi
- préciser sur le plan la couleur des menuiseries et le matériau et la couleur de la façade avant ;
- adapter le plan de la façade avant suivant les conditions reprises ci-dessus
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Réaliser la toiture végétale extensive dans les 3 mois suivant la réalisation du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne d'implantation et de volume sont accordées pour les motifs et conditions repris ci-dessus.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	11:00	PU/31125-20	Monsieur Melvyn HILLS	Chaussée de La Hulpe 374 étendre, transformer le rez-de-chaussée et modifier le relief du jardin de l'habitation	X	Art. 188/7 du COBAT à la demande du PPAS, du 126/11 COBAT : dérogation au RRU art.4 et 6 titre I : profondeur hauteur de la construction pt 0.6. du PRAS :actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 Coin du Balai » du 01/10/2015 ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale d'alignement, R+1+Toiture à versants située au bas d'un terrain présentant une forte déclivité ;

Considérant que les occupants bénéficient actuellement d'une servitude de passage sur le bien voisin n°372 permettant un accès à leur cour arrière et au jardin ;

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer le rez-de-chaussée et modifier le relief du jardin ;

Considérant que les étages et la façade avant ne sont pas modifiés ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'annexes existantes ;
- L'extension du rez-de-chaussée jusqu'à 17m de profondeur par une annexe occupant toute la largeur de la façade arrière et présentant une toiture particulière à 3 versants en zinc ;
- La réorganisation du rez-de-chaussée ;
- Le déblai des terres du jardin sur 7m de profondeur pour réaliser une terrasse de 20m² de plain-pied avec le living ;

- La réalisation d'un escalier de 15 marches pour franchir les 3 m de différence de niveau entre la terrasse et le jardin ;
- Le soutènement des terres du jardin par la réalisation de 6 gradins ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la maison contiguë n°372 ne présente pas d'annexe et que l'annexe projetée dépassera sa façade arrière de 7m50 ;

Vu les formulaires d'avertissement, annexe II, signés pour prise de connaissance par les propriétaires des biens contigus ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art. 188/7 du COBAT : à la demande du PPAS en ce qui concerne la possibilité de construire une annexe atteignant une profondeur de 17m;
- Art. 126/11 du COBAT : dérogation au RRU art.4 et 6 du titre I (profondeur hauteur de la construction) ;
- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 01/03/2021 ;

Considérant que la profondeur de l'annexe et la forme de toiture se justifient par la présence au n°376 d'une construction qui s'avance jusqu'à 21m de profondeur en intérieur d'îlot, présentant une toiture à 2 versants ;

Considérant que ce bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme et de transformations récents ;

Considérant que la forme de toiture proposée permet à la fois d'ouvrir des perspectives sur le jardin, d'accroître considérablement l'éclairage naturel du rez-de-chaussée sans obstruer les baies de fenêtre de l'étage et de limiter la hauteur du mur mitoyen à construire avec le n°372 à +/-3m ;

Considérant que le déblai du jardin contribue également à désenclaver le rez-de-chaussée ;

Considérant que le permis délivré au n°378 autorisait des travaux de terrassements similaires ;

Considérant cependant que la différence de niveau entre la terrasse et le jardin y est rattrapée par un simple talus végétalisé et stabilisé par un muret en pied de talus ;

Considérant que le nombre de gradins projetés constitue une forte minéralisation du jardin qui pourrait être réduite ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant que l'impact sur l'ensoleillement de la cour et du jardin voisin est limité vu l'encaissement actuel des rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de réaliser une finition soignée de la face extérieure du mur mitoyen à construire ;

Considérant également que le projet prévoit l'installation d'un poêle à bois dont le débouché de cheminée est situé à une hauteur de +/-5m et à une distance de +/-4 m des façades arrières des habitations ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage et qu'il serait préférable de placer le poêle dans le corps de bâtisse et évacuer les fumées en toiture ;

Considérant que la demande s'accompagne de l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser le schéma et l'emplacement des raccords des descentes d'eaux pluviales ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS CONDITIONS DE :

- Placer le poêle à bois dans le corps de bâtisse, ou à tout le moins à un endroit plus proche de celui-ci afin d'évacuer les fumées au niveau de la toiture ;
- Préciser l'emplacement et les raccordements des descentes d'eaux pluviales sans empiéter sur la parcelle voisine, ... ;
- Réaliser une finition soignée des faces extérieures des murs et/ou rehausses à construire ou reconstruire visibles depuis le voisinage en accord avec les voisins contigus ;
- Préciser l'aménagement du jardin en ce qui concerne le maintien de perméabilité et plus précisément la réalisation en gradins en fournissant un plan plus détaillé précisant les matériaux et les végétaux à mettre en œuvre ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU art.4 et 6 du titre I, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction, sont accordées pour les motifs et conditions repris ci-dessus ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins) avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:20	PU/31118-20	CARREFOUR BELGIUM S.A.	Palce Léopold Wiener 2A remplacer les enseignes	X	Art. 237 du COBAT : dérogation au RRU art. 34 et 36 du titre VI relatifs aux enseignes ou publicité associée à l'enseigne en zone interdite Art. 237 du COBAT : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé modifiant les perspectives sur ou à partir de celui-ci pt 21. du PRAS : modification visible depuis les espaces publics

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection du classement de la Maison Communale (AGRBC du 12/09/96) ;

Considérant que la demande concerne un immeuble mixte de logement et de commerce dont le rez-de-chaussée et l'étage sont affectés au commerce ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle dont le magasin se développe sur trois façades, joignant la rue du Grand Veneur au Krekelenberg en passant par la place Wiener ;

Considérant que la demande consiste à remplacer les enseignes ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Recouvrir 75% de la surface vitrée des fenêtres depuis l'angle de la rue du Gand Veneur jusqu'à l'entrée du magasin située à l'angle du Krekelenberg par la pose de vinyles autocollants verts translucides intégrant des indications blanches relatives à l'enseigne du magasin, aux services rendus et aux jours d'ouverture ;
- Recouvrir 50% de la surface vitrée des fenêtres situées à l'angle du Krekelenberg par la pose de vinyles autocollants verts translucides intégrant les mêmes indications ;
- Placer des vinyles autocollants transparents reprenant le nom de l'enseigne en blanc sur les portes vitrées mobiles et d'un vinyle vert reprenant les heures et jours d'ouverture sur la partie fixe de la porte d'entrée ;
- Placer deux enseignes parallèles constituées d'un dibond de couleur blanche, haut de 60cm supportant un liseré lumineux vert interrompu par le nom et le logo du magasin également lumineux éclairé par un éclairage direct par LED ;

Vu la situation de la demande en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme, telle que déterminée en vertu de l'article 3 § 6 du Titre VI ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de placement d'enseigne et de publicité associée à l'enseigne en ce que les vinyles masquent plus de 50% des vitrines du rez-de-chaussée et les enseignes occupent un développement supérieur aux 2/3 de la largeur de la partie de façade concernée et dépassent la hauteur de 50cm ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 237 du COBAT :

- dérogation à l'art. 34 du titre VI du RRU : enseigne masquant plus de 50% des vitrines ;
- dérogation à l'art. 36 § 1, 1° du titre VI du RRU : dimensions des enseignes ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 01/03/2021 ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivant :

- pt 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- art. 237 du COBAT : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé modifiant les perspectives sur ou à partir de celui-ci ;

Considérant que le dossier a été transmis à la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 11/02/2021 et que celle-ci ne s'est pas prononcée sur la demande ;

Considérant que les enseignes proposées forment un ruban couronnant le rez-de-chaussée qui unifie et souligne le caractère architectural particulier du bâtiment ;

Considérant que les couleurs proposées restent dans la gamme de couleur des matériaux de façade existants s'intégrant harmonieusement dans le paysage ;

Considérant que le placement de vinyle tel que proposé rend le rez-de-chaussée totalement aveugle ce qui crée de l'insécurité par rapport à la voie publique,

Considérant qu'il conviendrait de ne pas placer de vinyles sur les vitrages du bowwindow et de réduire la hauteur des autres vinyles à 50% de la surface vitrée ;

Considérant également qu'il y a lieu de ne pas éblouir les passants qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes ;

Considérant également qu'il y a lieu de limiter les pollutions lumineuses et le gaspillage d'énergie ;

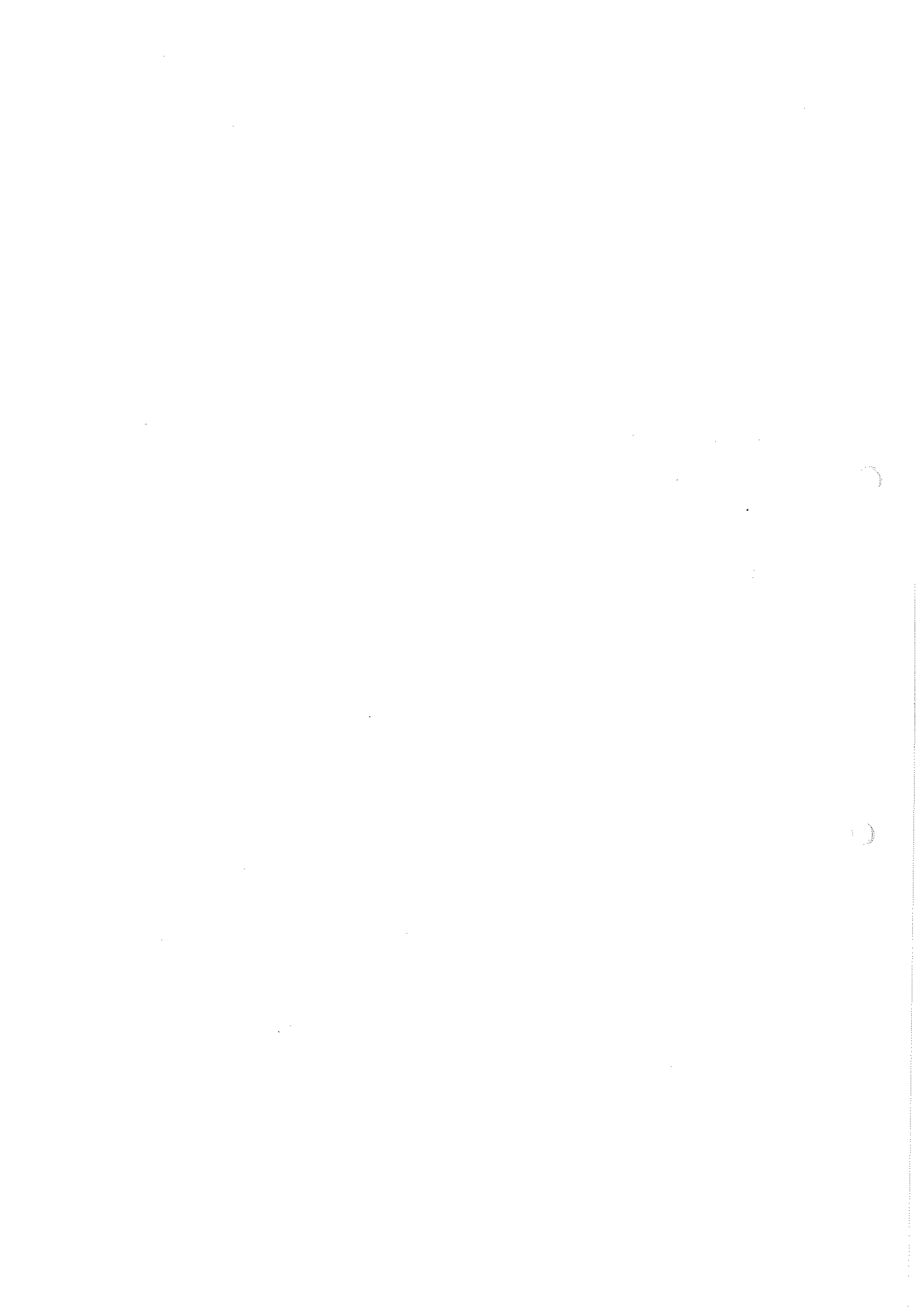
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que les enseignes et publicités associées à l'enseigne sont en harmonie avec la construction sur laquelle elle sont apposées et ne porte pas atteinte à la qualité patrimoniale des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS CONDITIONS DE :

- Ne pas placer de vinyle sur le bowwindow et rendre les autres vinyles conformes à l'art.34 du titre VI du RRU ;
- Préciser et limiter la puissance de l'éclairage afin de ne pas être source d'éblouissement pour les usagers de la voirie ;
- Limiter l'éclairage des listels et enseignes aux heures d'ouvertures du commerce ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU art. 36 du titre VI en ce qui concerne les dimensions des enseignes ou la publicité associée à l'enseigne en zone restreinte est accordée pour les motifs et conditions repris ci-dessus.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:40	PU/31106-20	Madame Magali DUPREZ et Monsieur Florent VANSILIETTE	Rue du Pinson 118 transformer les caves en locaux habitables, ouvrir et modifier des baies de fenêtre, réaliser une cour anglaise en zone de recul. et abattre un conifère	X	l'art. 207 §1.a14 du COBAT ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire art 126/11 du COBAT : dérogation au RRU art.11 du titre I : aménagement de la zone de recul

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zickee du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande concerne une petite villa unifamiliale 3 façades formant avec sa jumelle un petit ensemble construit avant 1932 et proposé à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que la demande consiste à transformer les caves, ouvrir et modifier des baies de fenêtre, réaliser une cour anglaise en zone de recul et abattre un conifère ;

Considérant que la demande constitue une seconde phase dans le processus de rénovation de l'habitation ;

Considérant en effet qu'un premier permis d'urbanisme pour rénover l'habitation a été délivré 12/06/2018 ;

Considérant que certains travaux n'ont pas été réalisés, notamment l'extension de la terrasse, l'isolation des façades arrière et latérale et l'abattage du sapin bleu ;

Considérant que l'actuelle demande consistent à réaménager les locaux existants en sous-sol dans le but de réaliser un bureau et une salle de jeux ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'excavation de la dalle de sol sur 23cm afin d'augmenter la hauteur sous plafond ;
- Le dégagement du mur des caves en façade avant devant l'oriel et la réalisation d'une cour anglaise en zone de recul ;

- L'ouverture de baies de fenêtre dans le soubassement en façade latérale et sous l'oriel en façade avant ;
- La modification des circulations depuis le sous-sol vers le rez-de-chaussée et vers le jardin ;
- L'extension de la terrasse sur une profondeur de 3m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que la réalisation de la cour anglaise constitue une construction en zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Art 126/11 du COBAT : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU : construction en zone de recul ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 01/03/2021 ;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT en ce que l'immeuble est repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'art 333 du CoBAT ;

Considérant que le projet vise à augmenter l'habitabilité des locaux situés au sous-sol afin d'augmenter le potentiel habitable du logement sans modifier son gabarit et en limitant les interventions sur son aspect architectural ;

Considérant que les aménagements intérieurs dérogent aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel des locaux habitables ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont mineures et ne concernent que des locaux accessoires à la fonction principale d'habitation ;

Considérant que les interventions prévues en façade avant et en zone de recul sont de petites dimensions, située en hauteur, éloignées de la voie publique et entourées d'une végétation abondante ;

Considérant que la demande améliore l'habitabilité et le confort de la maison dans le respect de ses caractéristiques architecturales anciennes ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de veiller à maintenir une végétation suffisamment haute devant la cour anglaise de sorte que ces interventions ne soient pas perçues depuis l'espace public ;

Considérant que l'abattage du sapin a été autorisé par le permis précédent et que les arguments en faveur de son abattage restent valables : dimensions trop importantes pour la zone de recul et déficit de l'éclairage naturel des locaux habitables situés à proximité durant toute l'année ;

Considérant que la suppression de ce sapin dégagera la vue sur ce petit ensemble pittoresque que constitue cette maison avec sa voisine et leur zone de recul particulièrement qualitative ;

Considérant la condition de replantation reste d'application en raison de la nécessité de participer au remplacement du patrimoine végétal et au maintien de la qualité paysagère du quartier ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS CONDITIONS DE :

- Maintenir une végétation d'une hauteur telle que la fenêtre projetée dans le soubassement ne soit pas visible depuis la rue ;
- Mettre tout en œuvre pour préserver les plantations de la zone de recul pendant les travaux ;
- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;

- Replanter un petit arbre à haute-tige, d'espèce à feuillage caduc dont la hauteur à l'âge adulte atteindrait 6 à 10m, dans l'année qui suit l'abattage, dans la zone de retrait latéral à hauteur du nouvel escalier ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Réaliser les plantations dans l'année qui suit la réalisation du gros œuvre ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU art.11 titre I en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
8	12:45	PU/30767-19	Madame Jacqueline VELTMAN	Dries 29 modifier les châssis en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate existante du rez-de-chaussée et agrandir la fenêtre de la lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne, de gabarit rez + 1 + Toiture, agrandie à l'arrière du rez-de-chaussée suite à un permis d'urbanisme délivré en 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier les châssis en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate existante du rez-de-chaussée et agrandir la fenêtre de la lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'une terrasse en bois de 11 m² sur une partie de la toiture plate du volume de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La modification des châssis existants à l'arrière du 1^{er} étage, avec suppression de l'allège du châssis de la petite chambre pour y placer une porte-fenêtre donnant accès à la terrasse ;
- La suppression d'une partie de l'allège de la lucarne arrière, en vue d'agrandir le châssis des combles vers le bas ;
- Le placement, en façade arrière, de châssis en aluminium blanc au 1^{er} étage et pour la lucarne ;

Considérant que le programme du projet reste une maison unifamiliale à 3-4 chambres ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 01/03/2021 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la terrasse sollicitée est implantée à plus de 1,90 m des axes mitoyens (1,92 vers le n° 31 et 2,11 m vers le n° 27) ;

Considérant que la maison mitoyenne de gauche (n° 31) dispose également d'une terrasse aménagée sur une partie de sa toiture plate, accessible depuis le 1^{er} étage ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse, tel que sollicité, ne modifie pas les dimensions du jardin planté en pleine terre ; que sa profondeur atteint environ 10 m ;

Considérant le caractère accessoire de ladite terrasse, accessible depuis une chambre ;

Considérant toutefois que la profondeur de la terrasse atteint pratiquement 3 m, pour une largeur de 3,90 m, portant sa superficie à 11 m² ;

Considérant dès lors que ses dimensions en permettraient un usage relativement intensif ;

Considérant que la profondeur de la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage de la construction voisine de gauche (n° 31) est limitée à environ 1,50 m, ne permettant pas son usage intensif ;

Vu l'orientation Sud-est du jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les troubles de voisinage dues aux nuisances sonores prévisibles ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une la terrasse, à l'arrière du 1^{er} étage, de dimensions plus limitées ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la partie inaccessible de la toiture plate sera recouverte de graviers ;

Considérant que les graviers constituent une finition esthétique, mais qu'ils ne participent pas à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant également que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant dès lors que ce type de finition rencontre les objectifs poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les modifications de châssis sollicitées constituent des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 9° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit de « minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Limiter la profondeur de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage à 1,80 m maximum ;
- Délimiter la partie accessible de la terrasse par la pose de garde-corps, des bacs plantés fixes pouvant faire office de garde-corps ;
- Prévoir, pour la partie inaccessible de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, une finition esthétique végétale ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer la réalisation de la finition végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et la terminer maximum 1 mois après son commencement.

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
9	13:00	PU/31169-20	Monsieur Michel BREEDSTRAET	Avenue des Jardinets 20 régulariser la transformation d'un immeuble à trois logements (extension arrière au rez-de- chaussée, châssis en PVC et terrasse sur la toiture plate à l'arrière du 3 ^{ème} étage)	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne un immeuble à 3 logements, construit en 1956, de type bel-étage situé en bout de cul-de-sac et de gabarit rez + 2 + Toiture avec lucarnes ;

Considérant que l'immeuble comporte 2 appartements à 2 chambres et un appartement à une chambre ainsi qu'un garage pour une voiture ;

Considérant que le rez-de-jardin de l'immeuble, occupé par son premier logement à 2 chambres, est situé un niveau plus haut que le rez-de-chaussée n'abritant que le garage, l'entrée, un bureau, les caves et autres locaux de service de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la transformation d'un immeuble à trois logements (extension arrière au rez-de-chaussée, châssis en PVC et terrasse sur la toiture plate à l'arrière du 3^{ème} étage) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- De la fermeture de la loggia existante à l'arrière du rez-de-jardin ;
- Du remplacement des châssis existants en bois peint en blanc par des châssis en PVC blanc ;
- De l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante, accessible depuis un escalier placé sur le balcon, à l'arrière du 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande ne modifie pas le programme existant de l'immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 01/03/2021 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- la demande de respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis la terrasse existante en toiture ;
- l'opposition au placement de l'escalier d'accès à la terrasse aménagée en toiture ;
- l'opposition à l'aménagement d'une terrasse en toiture principale de l'immeuble ;
- les vues intrusives engendrées tant depuis l'escalier d'accès à la terrasse que depuis la terrasse elle-même ;
- l'opposition à toute rehausse de mur mitoyen en toiture qui générerait une perte de luminosité pour le logement voisin (fenêtres de toiture existantes)

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la fermeture de la loggia existante de droit à l'arrière du rez-de-jardin dépasse les deux profils mitoyens et en ce que la terrasse aménagée en toiture arrière de l'immeuble (4^{ème} étage par rapport à la rue) ainsi que son escalier d'accès dépassent également entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la profondeur de la loggia existante de droit, du côté droit de la parcelle (vers le n° 22), se limite à 1,50 m ;

Considérant que la fermeture de cet espace a été accompagné par la construction d'un retour en maçonnerie, depuis la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que l'agrandissement de l'appartement du rez-de-jardin s'aligne sur la profondeur de la façade arrière existante ;

Considérant dès lors que la profondeur de bâtisse du rez-de-jardin atteint environ 13,80 m ;

Considérant que l'extension à régulariser à l'arrière du rez-de-jardin respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant l'absence de modification des murs mitoyens lors de la réalisation de cet agrandissement ;

Considérant que les aménagements intérieurs du logement du rez-de-jardin sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ; que la superficie de la pièce de vie principale de cet appartement a été portée à 42,50 m² ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant par conséquent que l'extension à l'arrière du rez-de-jardin n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-jardin sont acceptables ;

Considérant que l'escalier d'accès placé sur le balcon existant à l'arrière du niveau des combles (3^{ème} étage par rapport au niveau de la chaussée) occupe pratiquement tout le balcon ;

Considérant que les dimensions intérieures du balcon sont limitées à une profondeur de 1,27 m et une largeur de 2,50 m ;

Considérant que cet espace ne permet pas la pose d'un escalier exploitable de façon confortable et sûre ;

Considérant que les deux constructions mitoyennes sont des maisons unifamiliales, de profondeur sensiblement inférieure à celle de l'immeuble faisant l'objet de la demande ;

Considérant par conséquent que l'escalier d'accès à la terrasse aménagée en toiture dépasse la façade arrière de la maison voisine la moins profonde (n° 18) d'environ 6 m ;

Considérant que ce dépassement, par rapport à la construction voisine la plus profonde (n° 22) atteint un peu plus de 4 m ;

Considérant que ledit escalier a été placé sur un balcon situé 2 étages au-dessus du niveau du jardin, pour desservir une terrasse aménagée 3 étages au-dessus de ce même jardin ;

Considérant que la totalité de la toiture plate existante a été aménagée en terrasse, les garde-corps ayant été placés à l'intérieur des murs mitoyens et de la façade arrière ;

Considérant que la superficie de la toiture plate aménagée en terrasse est portée à un peu moins de 35 m² ;

Considérant que l'avenue des Jardinets est majoritairement occupée par des maisons unifamiliales ;

Considérant que le gabarit existant de l'immeuble à appartements est sensiblement supérieur aux gabarits des autres constructions de l'avenue ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'augmenter ce gabarit par l'octroi de dérogations supplémentaires et nécessitant des aménagements permettant de respecter les droits civils des tiers ;

Considérant que l'immeuble à appartements ne permet pas d'aménager un accès à sa toiture plate supérieure dans son volume existant ;

Considérant que les aménagements réalisés, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, engendrent des vues intrusives, non conformes aux dispositions du code civil en la matière ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve du droit civil des tiers ;

Considérant qu'un aménagement plus restreint de la terrasse ne permettrait pas de garantir l'absence de toute vue intrusive vers les propriétés voisines (jardins et bâtiments) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la terrasse et son escalier d'accès contreviennent au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'aménagement de la terrasse en toiture principale de l'immeuble et au placement de son escalier d'accès sont excessives et non acceptables ;

Considérant que les châssis existant, à régulariser, sont en PVC de teinte blanche ;

Considérant que le placement de ces châssis a été effectué entre juin 2014 et avril 2019 ; qu'il s'est accompagné de la mise en peinture des menuiseries existantes du rez-de-chaussée, en bois, en gris et blanc ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul, tel qu'existant actuellement, n'est pas conforme à la situation existante de droit ;

Considérant que, lors de la construction de l'immeuble, il était prévu de réaliser, pour l'accès au garage, deux bandes de roulement en dalles de béton ; que celles-ci devaient être bordées par des bandes plantées de 60 cm de largeur ;

Considérant que la partie située devant le garage et l'entrée de l'immeuble, d'une largeur d'environ 4,50 m, est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que l'aménagement des zones de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme prévoit que ces zones soient aménagées en jardinets plantés en pleine terre, excepté les parties réservées aux accès des immeubles ;

Considérant qu'il serait aisé d'améliorer l'aspect végétal de cette zone en prévoyant des parties plantées en pleine terre entre la limite de parcelle de gauche (vers le n° 18) et l'accès minéralisé au garage, ainsi qu'entre cet accès carrossable et l'accès piétons à l'immeuble ;

Considérant en outre que l'aménagement d'une bande plantée entre l'accès piétons et l'accès carrossable participe à la sécurisation dudit accès piétons ;

Considérant que les photos aériennes disponibles sur Brugis permettent de dater cette intervention en zone de recul après 2009, voire après 2012 ;

Considérant dès lors que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme étaient d'application pour les aménagements des zones de recul ;

Considérant que les aménagements plantés des zones de recul participent à la régulation des eaux de pluie et contribuent à éviter la surcharge du réseau d'égout ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revenir vers un aménagement plus respectueux de la végétation et participant à la limitation du rejet des eaux pluviales vers les égouts ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 24/02/2021 (plans cachetés en date du 09/02/2021 – réf. T.2021.0115/1/APB/vh) ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Supprimer la terrasse aménagée en toiture principale de l'immeuble ainsi que son escalier d'accès ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, pour les châssis en façade avant, des châssis en bois peint en blanc ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

- Prévoir, en zone de recul, un aménagement plus végétalisé (bandes plantées en pleine terre entre la limite de parcelle de gauche et l'accès carrossable ainsi qu'entre l'accès carrossable et l'accès piétons) ;
- Reconstruire les murets de la zone de recul, tels que repris sur les plans de situation existante annexés à la présente demande ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (suppression de la terrasse et de son escalier d'accès) dans les 3 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 2 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de la zone de recul (suppression des parties imperméables entre les accès piétons et carrossable ainsi qu'entre l'accès carrossable et la limite gauche de la parcelle et réalisation de bandes plantées en pleine terre) dans les 5 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 2 mois après leur commencement.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.





Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
10	13:40	PU/31167-20	Monsieur Olivier D'HAVELOOSE et Madame Cathy SUYKENS	Clos des Chênes 34 rénover la maison unifamiliale et réaliser 2 lucarnes en toiture		application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez + 1 + toiture construite début des années 1950 ;

Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble cohérent de maisons unifamiliales, de même gabarit ;

Considérant que les maisons constituant le clos des Chênes présentent toutes des différences entre elles, que la maison faisant l'objet de la demande est munie d'un escalier d'accès à son rez-de-chaussée situé en contrehaut de 1,90 m du niveau du trottoir ;

Considérant qu'il s'agit de rénover la maison unifamiliale et réaliser 2 lucarnes en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réorganisation du rez-de-chaussée, abritant les pièces de vie principale ;
- La prolongation de la cage d'escalier vers les combles ;
- La réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture isolée et l'aménagement d'une chambre parentale, avec salle de bain et toilette dans les combles ;
- La régularisation du remplacement, en façade avant, des menuiseries existantes en bois peint en blanc, par de l'aluminium de teinte fris clair ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les lucarnes présentent des dimensions raisonnables et conformes aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la face avant des chien assis sollicités est constituée d'une partie pleine d'une largeur de 89 cm, pour une largeur totale de pratiquement 4 m ;

Considérant que les lucarnes sont prévues en zinc gris-quartz ; que cette teinte s'intègre relativement discrètement dans la toiture recouverte de tuiles rouges ;

Considérant qu'un léger encadrement en zinc servira de finition aux lucarnes ;

Considérant que la teinte gris clair des châssis s'intègre discrètement à l'esthétique des lucarnes en zinc ;

Considérant que les encadrements des chien assis sont implantés en retrait du plan des façades avant et arrière d'environ 65 cm ; reculant leurs châssis à 80 cm des plans des façades ;

Considérant dès lors que les proportions et l'implantation de ces éléments en saillie sur les versants de la toiture s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de la maison et de l'ensemble auquel elle appartient ;

Considérant toutefois que la proportion des pleins de ces éléments atteint plus de 35 % de leur largeur totale ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'augmenter au maximum la proportion des vitrages des lucarnes afin d'augmenter leur intégration esthétique au bâti circonvoisin ;

Considérant que la réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture permet l'aménagement d'une chambre parentale aux dimensions généreuses (20,8 m²), d'une salle de douche (3,8 m²) et d'une toilette ;

Considérant que l'extension de l'habitation au niveau des combles permet de conserver l'emprise au sol existante de la construction et donc de conserver la qualité des sols existants ;

Considérant qu'au vu de la profondeur de jardin existante conservée (presque 13 m) ; l'ajout de baies vitrées en toiture ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'existence de nombreuses lucarnes en toitures des maisons constituant le clos des Chênes ;

Considérant dès lors que les extensions en toiture, telles que sollicitées, s'intégreraient aux caractéristiques architecturales du clos, moyennant une augmentation de leurs proportions vitrées ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, il est prévu de supprimer la cloison séparant la salle à manger et la cuisine ;

Considérant que la baie de porte d'accès à la cuisine, depuis le hall du rez-de-chaussée, sera légèrement déplacée afin de permettre un aménagement intérieur plus fonctionnel de cette pièce ;

Considérant que la prolongation de la cage d'escalier et prévue dans le prolongement de la cage d'escalier existante, impliquant le percement d'une trémie pour le placement de l'escalier ;

Considérant que la trappe d'accès existante sera rebouchée ; que le niveau des combles sera pourvu d'un palier donnant accès à la chambre parentale avec salle de douche et à la toilette ;

Considérant que la hauteur sous plafond prévue sous les lucarnes atteint 2,30 m ; qu'il s'agit d'un aménagement des combles ;

Considérant dès lors que cette hauteur sous plafond est suffisante pour répondre aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le programme du projet reste un logement unifamilial, à 3 chambres, dont une avec dressing/bureau au 1^{er} étage, et deux salles de bain ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que les châssis existants de fait, en aluminium de teinte gris clair, ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les châssis et la porte d'origine étaient en bois peint en blanc ;

Considérant que la majorité des maisons constituant ce clos sont munies de châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que quelques maisons sont équipées de châssis en aluminium ou en bois de teinte grise ;

Considérant dès lors, que bien qu'il s'agisse de l'une des caractéristiques largement répandue dans le clos des Chênes, la modification de la teinte des menuiseries ne serait pas de nature à porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant toutefois qu'au vu de la situation de la demande en ZICHEE, il y a lieu de favoriser la mise en œuvre de matériaux de qualité, répondant à la politique de développement durable soutenue tant par la commune que la région ;

Considérant également que la demande conserve la porte de garage métallique existante de fait, de teinte blanche ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'harmoniser la teinte de toutes les menuiseries de la maison unifamiliale ;

Considérant que la porte d'entrée sollicitée est de facture résolument moderne (vitrée à trois panneaux) ; que la maison voisine est munie d'une porte d'entrée très similaire à celle faisant l'objet de la mise en conformité ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant dès lors que la mise en conformité de la modification de teinte des menuiseries en gris clair pourrait être acceptable moyennant l'harmonisation de la teinte de toutes les menuiseries et la mise en œuvre de châssis et portes en bois ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Augmenter la proportion vitrée des lucarnes ;**
- **Prévoir, pour la porte de garage, une porte de teinte identique à celle des autres menuiseries en façade avant (gris clair) ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis et une porte d'entrée en bois peint en gris clair ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, prévoir la modification de la porte de garage dans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et terminer cette modification maximum 1 mois après son commencement.**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
11	14:00	PU/31162-20	Monsieur Didier BEAUVOIS et Madame Eglantine LANDRAIN	Avenue des Campanules 81 transformer et agrandir une maison unifamiliale	X	dérogrations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes) dérogration à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de rangée de type bel-étage, construite en 1953 ;

Considérant que le gabarit de la maison, à savoir un rez-de-chaussée + 2 étages et une toiture en pente, est identique à celui des constructions mitoyennes ;

Considérant que la maison est située dans le bas de l'avenue des Campanules, dans le virage faisant la jonction avec l'avenue des Coccinelles ; que la maison voisine de gauche est située dans l'avenue des Coccinelles ;

Considérant que cette maison n'a pas fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme, suite à sa construction ; qu'elle a été agrandie à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et qu'un abri de jardin a également été placé sans l'obtention préalable d'un permis ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La suppression de l'agrandissement existant de fait à l'arrière du 1^{er} étage pour y recréer une terrasse partiellement couverte et un escalier d'accès au jardin ;

- La réorganisation des espaces de vie principale au 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'une chambre d'amis avec salle de douche à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'aménagement d'emplacements de stationnement pour vélos dans la zone de recul ;
- La régularisation de l'agrandissement, à l'arrière du 2^{ème} étage et la réorganisation des espaces de ce niveau ;
- La prolongation du versant avant de la toiture, engendrant une rehausse du faîte et la modification de son versant arrière, avec remplacement des tuiles existantes, de teinte rouge, par des tuiles plates ardoisées ;
- La réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture modifiée, recouvertes d'antra-zinc, et l'aménagement de la chambre parentale avec salle de bain et d'une chaufferie dans les combles agrandis ;
- La mise en peinture des briques rouge/brun de la façade avant et des murets de clôture de la zone de recul en blanc ;
- La réalisation, en façade avant, d'un soubassement en acier thermolaqué de teinte gris anthracite, pour la partie du rez-de-chaussée abritant l'entrée, incluant le remplacement de la porte d'entrée existante en bois peint en blanc et largement vitrée, par une porte en aluminium de teinte gris anthracite et munie d'un vitrage vertical étroit ;
- Le remplacement, en façade avant, des châssis existants, en bois peint en blanc, par des châssis en bois recouvert d'aluminium de teinte gris anthracite ;
- La pose d'une lisse de garde-corps, en façade avant, devant les baies de fenêtre existantes du 2^{ème} étage ;
- Le remplacement de la porte de garage existante, en bois peint en blanc, par une porte, en bois recouvert d'aluminium, à 3 vantaux munie de 3 vitrages en partie supérieure et dépourvue du panneautage existant ;
- La pose d'un enduit sur isolant, en façade arrière, de teinte blanche ;
- La construction d'un abri de jardin de 6,25 m² en zone de cours et jardins ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que la pose d'une isolation sur et la modification du revêtement et de la couleur d'une façade non visible depuis l'espace public sont dispensées de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 11°, 12° et 15° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit "de minime importance", tel que modifié subséquentement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogations aux articles 6 (toiture – hauteur et lucarnes) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/02/2021 au 01/03/2021 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la prolongation du versant avant de la toiture engendre une rehausse de son faîte et une modification du versant arrière dépassant partiellement des deux profils mitoyens ;

Considérant que la prolongation du versant avant de la toiture prévoit d'aligner le faîte de la maison à celui de la construction voisine de droite (n° 79, av. des Campanules) ;

Considérant que la différence de plans entre les toitures avant existantes est conservée ;

Considérant que le versant arrière de la toiture modifiée dépasse le profil mitoyen le plus bas (n° 8 avenue des Coccinelles) d'un peu moins de 1 m et celui de la construction voisine la plus haute (n° 79 avenue des Campanules) d'environ 35 cm ;

Considérant que ces rehausses de mitoyens n'engendreront pratiquement aucune perte d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne arrière dépasse les 2/3 du développement de la façade de 6 cm et en ce que leur hauteur dépasse les 2 m ;

Considérant que la hauteur des lucarnes atteint, perpendiculairement au profil de toiture 2,10 m, portant cette hauteur, mesurée verticalement, à pratiquement 2,50 m ;

Considérant que les lucarnes sollicitées sont implantées dans le plan des façades ;

Considérant dès lors qu'elles s'assimilent davantage à un étage supplémentaire qu'à un élément en saillie sur la toiture ;

Considérant également que ces nouveaux volumes prennent naissance environ 40 cm sous le niveau du faite ; accentuant leur impact visuel, tant depuis les jardins de l'intérieur de l'îlot que depuis l'espace public ;

Considérant que la chambre aménagée sous la lucarne disposera d'une hauteur sous plafond de 2,45 m et une superficie de 31,5 m², partie salle de bain comprise ;

Considérant que le titre II du règlement régional d'urbanisme impose une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m pour les pièces de vie dont le plafond est horizontal et 2,30 m sur au moins la moitié de leur superficie pour les pièces habitables situées dans les combles ;

Considérant dès lors qu'une réduction de la hauteur des lucarnes de 10 cm ne nuirait pas à l'habitabilité de la chambre y aménagée, malgré une éventuelle légère dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du RRU, tout en atténuant leur impact visuel depuis les jardins de l'intérieur de l'îlot et depuis l'espace public ;

Considérant que bon nombre des lucarnes existantes dans les toitures avoisinantes présentent des reculs par rapport au plan des façades ;

Considérant que la largeur du châssis de la lucarne prévue en toiture avant est identique à celle de l'oriel de la façade avant, à savoir 3 m ;

Considérant que le recul de la lucarne, par rapport au plan de l'oriel, se limite à la saillie de celui-ci, soit environ 80 cm ;

Considérant dès lors que l'absence de recul significatif de la lucarne, par rapport au plan de l'oriel existant en façade avant, associé à une largeur de châssis identique à celle dudit oriel, ne permet pas une intégration discrète de cette extension en toiture aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'importante profondeur de l'îlot, associée à un recul, par rapport au plan de la façade arrière de 1 m et à une légère diminution de la hauteur des lucarnes permettraient à ce volet du projet d'éviter toute atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la suppression de la fermeture de la loggia existante de droit à l'arrière du 1^{er} étage et l'agrandissement de la terrasse partiellement couverte, avec placement d'un escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage participe à l'amélioration des conditions de confort du logement unifamilial ;

Considérant que ledit escalier d'accès au jardin s'aligne à la profondeur du mur mitoyen existant côté droit (vers le n° 79) ; que la terrasse présente un retrait latéral de minimum 2 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle présente une partie couverte d'une profondeur de 1,90 m, comme lors de la construction de la maison ;

Considérant toutefois que l'escalier d'accès au jardin, tel que proposé, ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 11 m² à l'arrière du 1^{er} étage constitue un aménagement d'agrément usuel d'une maison bel-étage ;

Considérant par conséquent que cette terrasse, d'une saillie par rapport au plan de la façade arrière de 1,85 m, inférieure à la profondeur du mur mitoyen de droite auquel elle s'appuie, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que le réagencement des 1^{er} et 2^{ème} étages, ainsi que l'aménagement du 3^{ème} étage permettent de créer des pièces de vie plus spacieuses, confortables et fonctionnelles ;

Considérant que l'aménagement de la chambre prévue à l'arrière du garage, au rez-de-chaussée, déroge aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour les locaux habitables ;

Considérant que la dérogation porte sur 18 cm, ladite hauteur sous plafond étant limitée à 2,32 m ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que la chambre disposera d'une baie vitrée conséquente, d'une largeur de 2,28 m sur une hauteur de 2,10 m, portant sa superficie nette éclairante à 3,5 m² ;

Considérant que la baie vitrée voisine de 2,6 m² (espace de rangement) participera également à l'éclairage naturel de la nouvelle chambre, vu l'absence de porte entre les deux pièces ;

Considérant que sa superficie, salle de douche comprise, atteint 11m² ; que sa superficie dédiée à la partie chambre se limite à 8 m² ;

Considérant que l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme prévoit qu'une chambre dispose de minimum 9 m² ;

Considérant que la salle de douche est implantée dans la chambre d'amis et y est entièrement intégrée ; que la superficie globale de ces deux fonctions peut donc être prise en compte pour la chambre d'amis, soit 11 m² ;

Considérant que la chambre est contigüe à une pièce de rangement ; que ces deux espaces ne sont pas séparés par une porte ;

Considérant également qu'il s'agit d'une chambre d'amis ; que le logement unifamilial disposera déjà de 3 chambres, une fois les combles aménagés ;

Considérant que l'important apport en lumière naturelle dont bénéficiera cette chambre, la salle de douche intégrée, ainsi que l'espace de rangement voisin, lui confèrent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant en outre que la dérogation en matière de hauteur sous plafond est limitée à moins de 20 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond des locaux habitables (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant que, suite au réagencement des pièces de vie principale du bel-étage, le salon prévu en partie centrale de l'immeuble ne dispose que d'un éclairage naturel égal à 14,5 % de sa superficie de plancher ;

Considérant que l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme impose un éclairage naturel atteignant 20 % de la superficie de plancher de la pièce de vie ;

Considérant que les baies en façade avant participent également à l'éclairage de la pièce de vie centrale de la maison ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que la demande prévoit le respect de la situation existante de droit en ce qui concerne le volume du bel-étage ;

Considérant également que la suppression de certaines cloisons et parties de murs permet de créer des espaces de vie confortables, fonctionnels et ouverts tant vers le jardin que vers l'espace public ;

Considérant en outre que l'importante hauteur sous plafond, d'un peu plus de 2,80 m, participe aux bonnes conditions d'habitabilité de cet espace de vie principale ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel du salon (titre II, art. 10) est minime et acceptable ;

Considérant toutefois que le garage existant, d'une profondeur de plus de 5,15 m, est partiellement occupé par des vélos ;

Considérant que la profondeur conservée pour le stationnement de voitures dans le garage est réduite à environ 3,30 m selon les plans joints à la demande de permis, représentant des vélos dans la partie arrière dudit garage ;

Considérant que ces dimensions ne permettent pas d'y stationner la majorité des voitures ; qu'il y a lieu de conserver le garage comme fonctionnel pour le parking de voitures ;

Considérant que le garage présente une avancée, comme le reste de la partie droite de la façade avant ;

Considérant que la profondeur du garage, hors de cette avancée, est limitée à 2,57 m ;

Considérant en outre qu'en cas de stationnement d'une voiture, les vélos ne pourraient plus entrer ni sortir du garage tel que proposé ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'agencement du garage, afin de permettre le stationnement d'une voiture moyenne et de permettre aux vélos d'entrer et/ou de sortir dudit garage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce que la demande prévoit la réalisation de deux emplacements pour vélos et un emplacement pour voiture en zone de recul ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme exclut l'aménagement d'emplacements de stationnement en zone de recul ;

Considérant qu'il prévoit qu'elles soient aménagées en jardinets plantés en pleine terre ;

Considérant que l'imperméabilisation des espaces extérieurs ne participe pas à une régulation des eaux pluviales et engendre davantage une surcharge de l'égout ;

Considérant en outre l'absence de citerne d'eau de pluie, de bassin tampon et de toiture végétale dans le cadre du projet ;

Considérant que les plantations maintenues dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, en zone de recul, se limitent à quelques arbustes le long des limites mitoyennes et à l'arrière du muret de clôture de gauche afin de cacher quelque peu les emplacements de vélos y prévus ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que la suppression de surfaces de pleine terre nuit à la biodiversité et à la qualité des espaces verts ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver, en zone de recul, un maximum de superficie perméable, plantée en pleine terre ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) n'est pas acceptable ;

Considérant que les transformations intérieures du 2^{ème} étage permettent de réagencer les 2 chambres, le bureau et la salle de douche existants ;

Considérant que la superficie de la chambre avant est quelque peu augmentée par la suppression de sa cheminée ;

Considérant que la surface de la chambre arrière a été augmentée lors de la réalisation de l'extension à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que la façade arrière du 2^{ème} étage est alignée sur sa partie gauche ;

Considérant que cette augmentation de volume n'a nécessité aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que la salle de bain est quelque peu agrandie par un empiètement dans la chambre ;

Considérant que les deux chambres du 2^{ème} étage disposent d'une superficie de 14 m² ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre avant atteint à 2,1 m² ; que le déficit, par rapport à la norme, est limité à 5 % ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre arrière se limite à 1,6 m² ; que la dérogation porte donc sur 8,5 % d'éclairage naturel ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que les baies existantes de fait sont conservées dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant que l'allège existante permet d'éviter les risques de chute ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie principale, mais uniquement de chambres ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel des chambres du 2^{ème} étage (titre II, art. 10) ne nuisent pas à l'habitabilité du logement unifamilial et sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit une modification sensible de l'esthétique existant de la maison unifamiliale ;

Considérant que les modifications sollicitées, en façade avant consistent en :

- la mise en peinture des briques rouge/brun et des encadrements de fenêtres existants en façade avant et des murets de clôture de la zone de recul en blanc ;
- la réalisation, en façade avant, d'un soubassement en acier thermolaqué de teinte gris anthracite, pour la partie du rez-de-chaussée abritant l'entrée, incluant le remplacement de la porte d'entrée existante en bois peint en blanc et largement vitrée, par une porte en aluminium de teinte gris anthracite et munie d'un vitrage vertical étroit ;
- le remplacement des tuiles rouges existantes par des tuiles gris ardoisé, s'accordant au revêtement des lucarnes sollicitées (anthra-zinc) ;
- le remplacement, en façade avant, des châssis existants, en bois peint en blanc, par des châssis en bois recouvert d'aluminium de teinte gris anthracite ;
- la pose d'une lisse de garde-corps, en façade avant, devant les baies de fenêtre existantes du 2^{ème} étage ;
- le remplacement de la porte de garage existante, en bois peint en blanc, par une porte à 3 vantaux, en bois recouvert d'aluminium, munie de 3 vitrages en partie supérieure et dépourvue du panneautage existant ;

Considérant que les lisses sollicitées permettent d'éviter les risques de chute depuis les pièces de vie des étages ;

Considérant que l'allège existante est limitée à une hauteur de 82 cm ; que la lisse de garde-corps participe donc à la sécurisation du bien ;

Considérant en outre qu'une lisse est déjà présente devant les baies de fenêtre du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que la pose des lisses de garde-corps devant les baies de fenêtre du 2^{ème} étage s'intègre discrètement à l'esthétique du bien ;

Considérant toutefois que la mise en peinture blanche des briques de la façade avant et la pose d'une tôle métallique anthracite sur la partie du rez-de-chaussée accueillant l'entrée modifient sensiblement la perception, depuis l'espace public de la maison ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'une rangée de maison en briques de parement ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de 3 maisons, construites suite à la délivrance, en novembre 1952, de 3 permis de bâtir ;

Considérant que la modification radicale des teintes de la façade avant, de ses menuiseries, du revêtement de la toiture et des murets de clôture de la zone de recul vient à rompre l'esthétique d'ensemble existante des trois habitations ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les qualités patrimoniales existantes de cet ensemble, bien que datant de 1953 ;

Considérant que, en cas de maintien des tuiles rouges en toiture, le recouvrement des lucarnes en anthra-zinc augmenterait leur impact visuel depuis l'espace public et les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant en outre que la mise en œuvre de matériaux très sombres en toiture participe à la création d'îlots de chaleur ; qu'il y a lieu d'éviter la surchauffe du bâtiment et l'inconfort engendré pour ses occupants ;

Considérant que la demande propose des divisions de châssis, en façade avant, identiques à celles existantes de droit ;

Considérant que les profilés existants des châssis sont particulièrement minces ; que la pose de châssis à double vitrage engendre majoritairement un épaississement des profilés des châssis ;

Considérant également que la suppression du panneautage existant des portes d'entrée et de garage au profit de portes de facture résolument modernes ne s'intègre pas à l'esthétique de l'ensemble des 3 maisons ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que la superficie de l'abri de jardin représenté sur les plans se limite à 6,25 m² et sa hauteur à 2,20 m ; qu'il est implanté à 24 cm de la limite mitoyenne gauche ;

Considérant que son placement conserve la haie mitoyenne existante ;

Considérant qu'aucune élévation de cet abri de jardin n'est fournie, permettant de vérifier sa conformité aux dispositions 21, 1°, b de l'arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit de « minime importance » ;

Considérant néanmoins que l'emplacement proposé, à 3,16 m de la limite de fond de parcelle, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis l'escalier d'accès au jardin ;**
- **Supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul, tant pour vélos que pour voiture et conserver les parties plantées en pleine terre ;**
- **Revoir l'agencement du garage pour y permettre le stationnement d'une voiture moyenne et de permettre aux vélos d'entrer et/ou de sortir dudit garage (représenter une voiture sur la vue en plan du rez-de-chaussée) ;**
- **Réduire la hauteur des lucarnes de 10 cm (augmenter la distance entre le niveau du faite et la toiture plate des lucarnes de 10 cm) et proposer un revêtement de teinte plus claire pour ces éléments en saillie sur la toiture (zinc gris quartz ou autre) ;**
- **Implanter la lucarne avant en retrait du plan de la façade avant de minimum 50 cm (limiter sa hauteur en conséquence) ;**
- **Implanter la lucarne arrière en retrait du plan de la façade arrière d'environ 1 m (limiter sa hauteur en conséquence) ;**
- **Ne pas réaliser la mise en peinture de la façade avant ni la pose du soubassement en acier anthracite du côté gauche de la façade ;**
- **Ne pas réaliser la mise en peinture des murets de clôture en zone de recul ;**
- **Prévoir, en façade avant, des châssis en bois peint en blanc et revoir leurs divisions en fonction de l'épaisseur des profilés qui seront placés ;**

- Prévoir, en façade avant, des portes d'entrée et de garage en bois peint en blanc, panneautées respectant davantage l'esthétique d'origine de ces portes ;
- Conserver, pour la toiture, des tuiles de teinte rouge ;
- Fournir les élévations de l'abri de jardin représenté sur le plan d'implantation ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) et la toiture – lucarnes (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (titre I, art .11) sont, quant à elles, refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
12	14:30	17/PFD/176 5461/	Société du Logement de la Région Bruxelles- Capitale (SLRB)	Avenue des Princes Brabançons Square des Archiducs Construire un bâtiment de 39 logements, divisé en quatre entités distinctes et un parking souterrain de 45 places	X	<p>application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))</p> <p>Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence 20) (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²), 26) (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) et 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher</p>

					<p>éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</p> <p>Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU</p> <p>application de la prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS</p> <p>application des prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</p> <p>dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU</p>
--	--	--	--	--	---

Considérant que la parcelle se situe d'une part en Zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'autre part en Zone de parcs du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que l'objet de la demande est de construire un bâtiment de 39 logements dont 25 logements collectifs, divisés en quatre entités reliées par un parking souterrain de 45 places;

Considérant qu'une partie (Nord-ouest) du terrain est repris au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) : "Zone 10 La Héronnière" en zone semi-naturelle et de parc;

Considérant qu'un autre PPAS est en cours d'élaboration (réf: Archiducs Zone 11) comprenant la partie Sud de la parcelle, que celui-ci n'est pas d'application à ce jour;

Considérant que la partie Sud du site, le long du Square des Archiducs, est en zone de protection de l'ensemble classé des Cité-jardin Logis et Floréal ;

Procédure:

Considérant que le projet a fait l'objet de mesures particulières de publicité du 11/01/2021 au 09/02/2021 pour les motifs suivants :

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*
 - *Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;*
 - *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;*
 - *Prescription particulière 1.5.2: Modification des caractéristiques urbanistiques;*
- *En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*
 - *Application de l'article 153 §2 al. 2 & 3 :*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 7 du Titre I: Implantation d'une construction isolée;*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 8 du Titre I: Hauteur d'une construction isolée;*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 11 du Titre I: Zone de recul aménagée en jardinet;*
 - *Application de l'article 142 : Rapport d'incidence dû aux points suivants :*
 - *20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m²;*
 - *26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;*
 - *32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;*
 - *Application de l'article 188/7 MPP à la demande d'un PPAS : Zone 10 La Heronnière 2.2.3. Zone semi-naturelle et de parcs ;*

Considérant que **49 réclamations** ont été déposées durant l'enquête publique, portant sur les points suivants:

- Minéralisation nocive d'une zone plantée et verte ;
- Suppression de la biodiversité du site ;
- PPAS en cours sur la zone, quid de la concordance avec celui-ci ?;
- Logements trop nombreux proposés, des bâtiments vides existent dans la zone ;
- Gabarits trop hauts ;
- Subdivision en 4 « plots » non justifiée, la réinterprétation de la cité-jardin est abusive ;
- Manque de perméabilité prévue du sol ;
- Les appartements proposés sont trop grand, ils pourraient être réduit de 10% ;
- Le projet n'est pas assez respectueux du site ;
- Objectif zéro Carbone n'est pas respecté au vu de la proposition faite, 60% de façades supplémentaires sont créées alors qu'une seule entité serait moins énergivore ;
- La convention entre la Commune et la SLRB pose question ;
- Favoritisme dû à un promoteur public (SLRB) ;
- L'un des plots ne dispose pas d'ascenseur ;
- Profondeur de 18m sur 5 niveau est hors norme ;
- Le programme est ambitieux et remarquable ;

- Le dossier de demande de permis est incomplet, il manque des cotations au plan d'implantation et des photos au reportage photographique, des schémas sont également erronés ;
- Le volume du bâtiment D doit être réduit et écarté de son voisin existant avenue des Princes brabançons ;
- Le projet viole certaines dispositions du RRU ;
- Les bâtiments B et C pourraient être regroupés ;
- Vue intrusive sur les jardins voisins de l'avenue des Gerfauts ;
- Le projet tranche trop nettement avec les immeubles existants du Square, celui-ci est classé, les balcons métalliques relèvent d'une esthétique douteuse et ne sont pas conformes aux caractéristiques urbaines ;
- 122 arbres sont prévus à l'abattage sans replantation ;
- Les auvents prévus entre les plots alourdissent l'ensemble, ils devraient être supprimés au profit d'arbres ;
- Il faut prévoir de doubler le trottoir et planter des cerisiers du Japon ;
- Le rapport d'incidence est lacunaire concernant la mobilité et les parkings, il n'étudie pas assez le complexe archiducs Sud, de la crèche et la maison médicale ;
- Il faut autoriser la sous-location des emplacements de parking prévus ;
- Le rapport d'incidence ne contient rien sur l'incidence des constructions sur la biodiversité de la vallée de la Herronière, il est également dépassé concernant la pollution sonore ;
- Le PRAS n'est pas respecté en son article 1.5 2° ;
- Le rapport d'incidence n'est pas objectif, certaines études mentionnées sont obsolètes ;
- Le projet doit comprendre la rénovation de l'escalier entre le square et l'avenue des Gerfauts ;
- Le projet doit être fortement remaniés, il ne s'accorde pas dans le paysage urbain ;
- Il nuit au caractère vert et villageois de Watermael-Boitsfort ;
- Le projet déroge à l'article 7 du Titre I du RRU ;
- Les balcons métalliques font que les logements ressemblent à des clapiers à lapins ;
- Les habitations de l'avenue Gerfauts et de la rue des Princes Brabançons ne sont pas prises en compte dans leur rapport au projet ;
- Le RI est lacunaire concernant l'analyse du bâti existant et de l'intégration du projet à celui-ci ;
- Le CBE a adopté une motion le 23/01/2018 précisant que les immeubles de logements ne pourront dépasser 3 étages ;
- La zone de parc au Nord du projet n'est pas respectée ou du moins détaillée ;
- Le projet n'est pas conforme au PPAS Zone 10 La Herronière ;
- La construction sur ce site nuira à l'alimentation en eau du Watermaelbeek et de la mare aux canards ;
- La définition du projet de construction de logement sur ce site devrait être revue à la lumière des circonstances actuelles ;
- Le projet nuira à l'ensoleillement des parcelles voisines, particulièrement en hiver ;
- La perte d'intimité des maisons voisines ;
- La demande de permis est incomplète : Le plan d'implantation ne reprend pas les prises de vues du reportage photographique, les coupes d'implantation à travers tout le projet ne sont pas réalisées, des cotations sont manquantes ;

- Les dérogations aux articles 7 et 8 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables ;
- L'impact de la hauteur des blocs A et B sur le visuel depuis l'avenue Gerfauts est important au vu du dénivelé ;
- Aucune simulation de vue n'est faite depuis l'avenue Gerfauts vers le site ;
- Il n'y a pas assez d'emplacements vélos et ceux-ci sont sous-dimensionnés ;
- Violation du RCU de Watermael en son article 28 concernant la hauteur sous plafond des locaux ;
- Il y a lieu d'assurer une uniformité du Square ;
- Dans le PPAS il est exigé au maximum un R+3 ;
- Il y a des soucis de circulation dans le parking, la rampe d'accès n'est pas pratique et ne dispose que d'une bande de circulation ;
- Les terrasses donnent lieu à une utilisation qui peut être nocive visuellement, un cahier des charges est-il prévu pour régler ce qui peut être placé en terrasse ?;
- Les garde-corps des terrasses donnent un aspect grillagé ;
- La perte de valeurs des biens immobiliers alentours ;
- Limiter les bâtiments A, B et C à trois étages plus un en retrait et le D à deux étages plus un en retrait ;
- Il y a trop d'emplacements de parkings voiture ;
- L'encombrement de la voirie due à la présence d'un seul sens de circulation pour les accès et sorties du parking ;
- Les balcons en métal sont inesthétiques ;
- Le trafic mentionné au rapport d'incidence est sous-estimé ;
- Les bâtiments les plus hauts doivent être implantés Square des Archiducs ;
- Le projet ne respecte pas les critères de base de l'élaboration du PPAS 10 qui contenait la zone de construction au départ puis en a été exclue ;
- La profondeur de construction des villas avenue des Princes Brabançons n'est pas celle indiquée schématiquement au projet, il s'agit de l'emprise au sol, dont se sert le projet comme justification pour prendre une profondeur similaire mais cette-fois sur toute la hauteur des bâtiments ;
- La présence de casquettes aux derniers étages accentue l'aspect massif des constructions ;
- L'acrotère du bâtiment D est 7m plus haute que la gouttière de la villa voisine existante ;
- Il faut utiliser la partie droite de la parcelle (côté Tritomas) afin de créer une rampe d'entrée au parking, la sortie se faisant à l'endroit proposé ;
- Diminuer la hauteur des acrotères du projet, celle-ci étant à 1m20 alors que les toitures ne sont pas accessibles ;
- La hauteur du salon du dernier étage du bloc D de 4m99 est excessive et doit être réduite afin de réduire le gabarit du bâtiment ;
- Le projet présente de nombreuses qualités : diversité des occupants, logements sociaux de grandes dimensions, matériaux de qualité, ... ;
- Maintenir des arbres entre les constructions neuves et l'îlot Gerfauts-Tritomas ;
- La densification du quartier est trop importante, au détriment des espaces verts ;
- La végétalisation des murs et toitures ;
- Un état des lieux du voisinage doit être réalisé avant les travaux ;
- Les balcons proposés empêchent la lumière naturelle de pénétrer dans les logements ;

- Le volume de circulation dans le quartier va fortement augmenter, causant une pénurie d'emplacements de parkings en voirie ;
- L'aspect hétéroclite du projet va à l'encontre du principe de cité-jardin dont il est fait mention comme référence du projet ;
- Réviser le nombre de logements proposés à la baisse ;
- Le cheminement à l'arrière sera-t-il un passage public ? Quid de l'entretien de ce chemin ;
- Des questions se posent sur la préservation des potagers au Nord de la parcelle ;
- Le projet ne contient pas d'espace collectif ouvert aux habitants du quartier ;
- L'aspect négatif et non réfléchi de l'abatage des arbres concernant la nidification ;
- Prévoir une limite arbustive de la parcelle (aux limites mitoyennes) ;
- Une étude est manquante sur le coût environnemental et social de la destruction de l'espace vert ;

Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;

Considérant que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;

Vu l'avis du **SIAMU favorable conditionnel** ayant pour référence: **2019.0975/4/DX/dd**, et daté du **11/01/2021**, auquel il est impératif de se conformer;

Vu l'avis du **BMA défavorable** en date du **11/09/2020** principalement pour les raisons suivantes:

- Le projet de concours insistait beaucoup sur la réinterprétation des venelles des cité-jardin, telle que la cité Logis et Floréal voisine du site, cette proposition à quasi disparue de la demande de permis;
- La collectivité était déployée activement par l'agricothèque, dans la demande celle-ci ne consiste plus qu'en des auvents et terrasses mal proportionnés;
- La liaison initiale entre les bâtiments participait à l'intégration urbaine de ceux-ci, cette liaison ne se retrouve plus dans le projet déposé;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du **04/03/2021** qui émet les remarques suivantes :

- L'implantation variée, en 4 entités, suit la logique de celle du square et non celle de la cité-jardin, dont le lien reste ténu puisque les deux ensembles se développent au-delà du square lui-même. Les formes urbaines doivent donc s'inspirer de celles du rond-point et de l'implantation des villas de l'avenue des Princes Brabançons, sans chercher à s'inscrire dans une « réinvention » de la cité-jardin. L'implantation projetée, en bordure du square et de l'avenue respecte globalement les morphologies existantes ;

- le traitement végétal s'inscrit dans la continuité du bosquet existant avec des essences indigènes et de nombreuses percées visuelles sont prévues vers un fond verdoyant, choix que l'Assemblée ratifie. Cependant, elle s'interroge sur l'ampleur de l'abattage projeté et surtout sur la nécessaire distance entre les immeubles projetés et la strate arbustive qui restera en arrière-fond : l'actuelle projection semble optimiste (implantation des 4 immeubles très proche du bosquet existant) et la CRMS émet des doutes quant à la réelle cohabitation entre les immeubles et l'arrière-fond arbustif. Elle demande également, vu l'ampleur du chantier, d'accorder une attention particulière aux arbres qui resteront en place et de les protéger adéquatement pendant les travaux, en faisant attention à leur couronne comme à leur réseau racinaire, afin d'éviter tout dommage aux arbres ;
- de plus, l'ensemble des immeubles étant prévu sur dalle (parking souterrain commun), l'Assemblée demande de revoir largement à la hausse la hauteur de terre prévue aux abords des immeubles : la hauteur du substrat actuellement projetée (28 cm au minimum) ne permet même pas de faire pousser de la pelouse ;
- enfin, concernant la composition des façades, la Commission se demande quel sera l'usage réellement fait des terrasses en façade avant, s'inquiétant du visage différent que pourrait prendre les immeubles des vues actuellement projetées. Elle souhaite que l'usage de ces terrasses projetées à l'avant ne nuise pas aux vues depuis l'immeuble classé situé en face.

Proposition actuelle:

Considérant que le projet s'implante le long du Square des Archiducs et de l'Avenue des Princes brabançons;

Que celui-ci s'étend sur une profondeur approximative de 19m50, de part et d'autre de la parcelle et dispose d'un recul par rapport à la voirie variant de 3m86 à 7m85 ;

Que cette profondeur d'implantation excessive crée une dérogation à l'**article 7 du Titre I du RRU**;
Considérant que l'immeuble est distancé de la parcelle voisine à l'Ouest de 7m62 et du cheminement public à l'Est d'approximativement 4m;

Considérant que la parcelle, le long du Square des Archiducs et de l'Avenue des princes brabançons, est largement plantée d'arbre à ce niveau, de diverses espèces tel que l'érable, l'érable sycomore, le charme et le frêne;

Considérant que 122 arbres sont à abattre principalement dans cette zone, résultant de l'implantation souhaitée du bâtiment, que ces arbres sont récent (moins de 70 ans) et se sont développés de manière autonome, que cela n'enlève rien à leur qualité d'être vivant et ne diminue pas leurs nombreux services écosystémiques rendus ;

Que cependant, la zone proposée à construire étant en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le projet respecte l'affectation donnée par le PRAS même si sa profondeur est un peu excessive par rapport aux voisins de l'Avenue des princes brabançons;

Que toutefois sa typologie d'immeubles en plots et aux aspects de monolithe diminue l'effet de profondeur de celui-ci;

Que cette profondeur résulte en partie des coursives développées en façade avant, que ces coursives s'appuient sur un concept d'agricothèque ayant disparu dans la mouture actuelle du projet, qu'il serait nécessaire de revenir à ce concept de base et de le conserver afin que se justifie cette profondeur ;

Qu'en conséquence, moyennant le retour vers la proposition initiale, la dérogation à l'**article 7 du Titre I du RRU** est acceptée ;

Que l'abattage de 122 arbres à hautes tiges sur la parcelle doit donner lieu à une replantation compensatoire sur la parcelle si possible ou sur une autre en accord avec l'autorité locale, que sur ces 122 seuls 66 sont abattus pour des raisons d'implantation du bâtiment, le reste l'étant pour raison sanitaire à court ou moyen terme ;

Considérant que L'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance de Mars 2012 relative à l'environnement indique : « *Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage d'arbres avec des outils motorisés et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août* » ;

Gabarits:

Considérant que le bâtiment est divisé en quatre entités physique distinctes aux étages mais unie au niveau des parkings, que ces entités sont nommées de A à D en partant de l'Est vers l'Ouest;

Que l'immeuble A est un R+3 dont l'acrotère est au niveau +24,26m lui conférant une hauteur de 14m30 depuis le trottoir;

Que l'immeuble B est un R+4 dont l'acrotère est au niveau +27,30m lui conférant une hauteur d'approximativement 17m60 depuis le trottoir;

Que l'immeuble C est un R+5 dont l'acrotère est au niveau +27,30m lui conférant une hauteur de 19m98 depuis le trottoir;

Que l'immeuble D est un R+3 dont l'acrotère est au niveau +22,70m lui conférant une hauteur de 14m76 depuis le trottoir;

Considérant que ces hauteurs sont supérieures aux gabarits voisins, en particulier sur l'Avenue des princes brabançons, qu'il y a donc dérogation à **l'article 8 du Titre 1 du RRU**;

Considérant que les volumes sont de plus en plus haut vers le square des Archiducs, que deux des 4 volumes qui nous concernent se retrouvent face à ce Square mais que les deux autres sont situés dans l'Avenue des Princes brabançons, face à des habitations type unifamiliale ou logements collectifs de maximum R+2;

Considérant que le bâtiment C est proposé en R+5, que son hauteur de 19m98 est disproportionnée par rapport à l'Avenue où il s'inscrit et qu'il doit être revu à la baisse;

Que le gabarit du bâtiment D quant à lui dispose d'une hauteur acceptable en rapport aux autres entités du projet mais pas en rapport à son voisin de gauche, qu'une adaptation doit être effectuée à ce niveau afin d'avoir un raccord visuel plus harmonieux;

Que suite à ces adaptations la dérogation à **l'article 8 du Titre I du RRU** est acceptée;

Programme et aménagements intérieurs:

Considérant que les bâtiments B et D comprennent respectivement 8 et 6 logements de la régie foncière de Watermael-Boitsfort, le bâtiment A comprend 9 logements collectifs à destination de Cogeneris et le bâtiment C comprend 16 logements collectifs à destination de Reliance;

Considérant qu'un logement intergénérationnel est un logement du point de vue de la police de l'urbanisme, que le projet présente des entités réunissant plusieurs fonctions essentielles au logement et que dès lors il y a lieu d'appliquer les normes prescrites par le titre II du RRU ;

Considérant que chacun des logements disposent d'une cave privative et d'au moins un emplacement vélo et voiture ;

Considérant que les logements: A.2.2, A.3.2, C.0.1, C.1.1, C.1.3, C.2.2, C.2.1, C.2.3, C.2.4, C.3.1, C.3.3 et C.4.2 ne disposent pas d'un éclairage naturel suffisant dans les locaux habitables, créant ainsi une dérogation à **l'article 10 du Titre II du RRU** ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction, que des châssis aux dimensions suffisantes doivent être prévus, que par conséquent la dérogation à l'**article 10 du Titre II du RRU** est refusée;

Considérant que le logement A.0.1 est en dérogation à l'**article 3 du Titre II du RRU** en ce que le séjour prévu ne dispose pas de la surface minimale de 28m² lorsqu'il est couplé à la cuisine, que cette dérogation est conséquente de la présence de cuisines directement dans les chambres de l'appartement, le séjour n'étant plus qu'un lieu de rencontre ;

Considérant que l'article 9 du Titre II du RRU précise que : « *tout logement comporte un local ou un espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires qui réunit les conditions suivantes : 1° avoir au minimum un évier équipé d'eau, 2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson* », que moyennant le respect de ces conditions dans chacune des chambres du logement, la dérogation à l'**article 3 du Titre II du RRU** est accordée ;

Considérant qu'une distribution extérieure des logements est prévue à l'immeuble B en passant par les terrasses privées des différents niveaux, que celle-ci semble causer de nombreuses nuisances sans intérêts particulier, que de fait le concept architectural de base qui a amené à cette proposition motivée doit être retrouvé;

Considérant que la toiture des volumes B et C semble accessible depuis respectivement les logements B.3.2 et C.4.1, que pour des raisons de sécurité, d'esthétique et d'intimité, ces toitures ne doivent pas être accessibles, excepté en ce qui concerne la terrasse du logement C.4.1 ;

Façades:

Considérant que le projet est recouvert d'un parement en briques de teinte beige claire texturée, que les arrêtes entre chaque niveau sont soulignées par une ceinture en acier anodisé de teinte bronze clair et que le soubassement du bâtiment est en béton clair;

Considérant que ces teintes et matériaux s'intègrent aux teintes et matériaux utilisés dans le contexte bâti existant;

Considérant que les châssis sont en aluminium de teinte bronze clair, que les garde-corps sont en grillage métallique de teinte bronze clair également, que l'ensemble de ses matériaux donneront un aspect unis au projet;

Aménagements des abords, faune et flore:

Considérant que l'intention générale du projet est de valoriser le bosquet par la réalisation d'une transition paysagère depuis le Square des Archiducs;

Que pour ce faire un nouveau cheminement piéton et accessible PMR est créé entre les bâtiments B et C et rejoint l'Avenue des Gerfaux après un parcours dans les arbres;

Considérant que ce parcours est décollé du sol afin de préserver une unité végétale du lieu, sans rupture par une imperméabilisation du sol;

Que cependant le revêtement de ce cheminement est prévu en béton brossé, ne permettant pas un écoulement de l'eau de pluie directement en-dessous de celle-ci, que ce manquement pourrait être solutionné par l'utilisation d'un revêtement perméable tel que du bois à joints ouverts;

Considérant que l'eau peut également être infiltrée dans des noues ou bordures végétalisées et drainantes le long de ce cheminement ;

Considérant qu'un auvent entre les immeubles B et C marque l'entrée du chemin PMR, que celui-ci n'est pas intégré au projet et semble avoir été rajouté après le dessin des bâtiments, que cela résulte des modifications négatives du projet qui ont donné lieu à un modèle hybride mélangeant différents langages architecturaux ;

Considérant que le reste des abords est globalement amélioré par diverses plantations entre les 4 entités et que des terrasses se glissent ici et là dans ce parterre végétal ;

Considérant que les parcelles du projet se situent dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois tel que validé par le plan nature régional 2016-2020, et qu'il s'agit d'un site de valeur biologique potentielle qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant de ce fait que les zones végétalisées et favorable à la biodiversité doivent être maximisées sur la parcelle ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées, qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que certaines parties de la dalle du sous-sol ne sont pas recouvertes par 60cm de terre conformément au §2 de l'article 7 du Titre I du RRU, que cela nuit aux qualités paysagères du lieu et peut créer à long terme des zones découvertes où la végétation ne pousse pas ;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire de prévoir 60cm de terre sur toute la dalle du sous-sol là où aucune terrasse n'est prévue ;

Considérant que la parcelle 64 avenue des Princes Brabançons est « contaminée » par des plantes exotiques invasives (Renouée du Japon) qui devront être surveillées. Un suivi périodique sera effectué durant les 3 premières années, avec une gestion « mécanique » appropriée si nécessaire ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munies d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356), que la création de nouvelles façades est une bonne occasion d'implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Gestion de l'eau:

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur entre 12 et 18m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le projet prévoit de mettre en œuvre une gestion intégrée à la parcelle et de limiter un maximum les rejets d'eau pluviale aux égouts ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des robinets d'utilisation de la citerne, dans les coursives et terrasses privées ainsi que dans le local d'entretien, pour arroser entre autres les zones végétales ;

Mobilité:

Considérant que le projet prévoit un parking de 45 emplacements voitures au R-2, disposant d'une rampe d'accès coté avenue des Princes Brabançons;

Considérant que ce parking contient plus d'emplacement qu'il n'y a de logements au projet, qu'une partie de ces logements est à destination d'étudiants et disposent de suffisamment d'emplacements vélos, que par conséquent celui-ci peut être diminuer de quelques emplacements afin d'améliorer son accès;

Considérant qu'en doublant la pente d'accès, les éventuels inconvénients d'attente sur l'Avenue des Princes Brabançons seront supprimés;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus en zone de recul des bâtiments A et B, que cela crée une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU;

Que cependant, au vu de l'implantation de ces emplacements face au square des archiducs et en lien avec l'immeuble collectif, au vu également de la profondeur de la zone de recul à cet endroit, cette dérogation est acceptable;

Conclusion:

Considérant tout ce qui précède, que cela relève du bon aménagement des lieux moyennant les quelques adaptations suivantes ;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- **Revoir les raccords de terrasses et auvents entre les volumes en retournant au concept initial d'agricothèque ;**
- **Diminuer d'un niveau le bâtiment C ;**
- **Supprimer le niveau contenant le logement D.2.5.1 afin de distancer la partie haute de la parcelle adjacente ;**
- **Rendre inaccessible les toitures des volumes B et C ;**
- **Agrandir les châssis des logements des bâtiments A et C afin de supprimer les dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU ;**
- **Rendre conforme chaque chambre du logement A.0.1 à l'article 9 du Titre II du RRU (sans pour autant compter ces chambres comme des logements séparés) ;**
- **Doubler la pente d'accès au parking tout en la conservant dans le volume construit proposé, diminuer le nombre d'emplacements de stationnement en conséquence ;**
- **Augmenter le nombre d'arbres à replanter à la parcelle (ou sur une autre avec accord du gestionnaire du site) ;**
- **Prévoir une épaisseur de terre de 60 cm minimum sur les dalles du sous-sol ;**
- **Prévoir un revêtement à joints ouverts (type bois) pour le cheminement piéton dans le bosquet ou mettre en place un aménagement paysager et drainant le long du chemin ;**
- **Fournir un plan d'aménagement paysager respectant la diversité des biotopes sur le site du projet (haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...) ;**
- **Conserver une partie du bois mort (debout et/ou sur sol) sur les lieux d'abattage d'arbres ;**

- **Abattre les arbres mentionnés en dehors de la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu (les nids des espèces protégées sont également protégés) conformément à l'article 68, § 1er, alinéa 7 de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 ;**
- **Ambitionner le zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout. L'exutoire des dispositifs stockant doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ou le réseau hydrographique de surface (avec accord propriétaire et/ou du gestionnaire) ;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU ;**

Remarque de Bruxelles – Environnement :

Le projet du PPAS Archiduc étant toujours en analyse, que l'octroi de ce permis peut avoir un impact sur le développement dudit PPAS, Bruxelles Environnement estime qu'il est prématuré de se prononcer.